



FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL

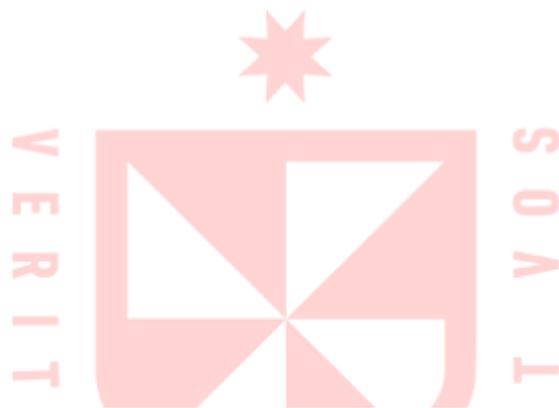
**PROPUESTA DE NUEVOS FACTORES DE
HOMOLOGACIÓN PARA LA TASACIÓN COMERCIAL
DIRECTA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL
DISTRITO DE CHICLAYO**

**PRESENTADA POR
HARRY JHAMPIER CARUAJULCA CALDERON
JOYCE BRYAN CHUMACERO MEDINA**

**ASESORES
JUAN MANUEL OBLITAS SANTA MARIA
ERNESTO ANTONIO VILLAR GALLARDO**

**TESIS
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERO CIVIL**

**LIMA – PERÚ
2024**



CC BY-NC-ND

Reconocimiento – No comercial – Sin obra derivada

El autor sólo permite que se pueda descargar esta obra y compartirla con otras personas, siempre que se reconozca su autoría, pero no se puede cambiar de ninguna manera ni se puede utilizar comercialmente.

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>



**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA PROFESIONAL DE INGENIERÍA CIVIL**

**PROPUESTA DE NUEVOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARA
LA TASACIÓN COMERCIAL DIRECTA DE VIVIENDAS
UNIFAMILIARES EN EL DISTRITO DE CHICLAYO**

**TESIS
PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE INGENIERO CIVIL**

**PRESENTADO POR
HARRY JHAMPIER CARUAJULCA CALDERON
JOYCE BRYAN CHUMACERO MEDINA**

**ASESORES
MG. ING. JUAN MANUEL OBLITAS SANTA MARIA
MG. ING. ERNESTO ANTONIO VILLAR GALLARDO**

LIMA – PERÚ

2024

DEDICATORIA

Con gran cariño a mi madre, cuyo amor y sacrificios han sido mi constante fuente de inspiración y motivación; a mi padre, quien, aunque no está esencialmente presente, sigue siendo una voz sabia en mi mente y corazón; a mis tíos, segundos padres y guía valiosa; a mi amada, cuyo amor infinito y comprensión me han brindado la fortaleza necesaria para superar los momentos más complejos; y a mis amigos, compañeros de alegrías y tristezas. Su amor y apoyo son el cimiento de este logro.

Caruajulca Calderon, Harry Jhampier

DEDICATORIA

Con mucha gratitud, dedico esto a mis queridos padres, cuyos sacrificios realizados han sido mi mayor fuente de inspiración constante en el transcurso de mi trayectoria académica. A mi familia, por su respaldo inquebrantable y por mantener su fe en mí incluso en los momentos más desafiantes. A mis entrañables amistades, por su constante aliento y valiosa compañía durante esta apasionante travesía. A todos aquellos que han contribuido de alguna manera a mi información académica y personal, este trabajo es también un tributo a su generosidad y guía.

Chumacero Medina, Joyce Bryan

AGRADECIMIENTOS

Expreso mi profunda gratitud a Dios que guía mi camino y nos brinda fortalezas para seguir creciendo como futuros profesionales y como personas. A nuestros docentes por sus valiosas orientaciones, factores importantes para llevar a buen término la presente tesis. A todas las personas que contribuyeron para la obtención de datos.

Caruajulca Calderon, Harry Jhampier

AGRADECIMIENTOS

Expreso mi profunda gratitud a Dios por guiarme en este camino. Agradezco también el invaluable apoyo de mis asesores académicos, quienes me orientaron con sus conocimientos. Finalmente, reconozco el constante respaldo de mi familia y amigos, cuyo aliento fue fundamental para lograr esta meta.

Chumacero Medina, Joyce Bryan.

ÍNDICE

	Página
RESUMEN.....	XXVII
ABSTRACT	XXIX
INTRODUCCIÓN.....	XXXI
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO	
1.1. Antecedentes de la Investigación	1
1.1.1. Antecedentes Internacionales	1
1.1.2. Antecedentes Nacionales.....	6
1.2. Bases Teóricas	10
1.2.1. Tasación	10
1.2.2. Tipos de Tasaciones	11
1.2.3. Valoración de Inmuebles.....	12
1.2.4. Métodos de Tasación.....	13
1.2.5. Enfoque comparativo de mercado.....	14
1.2.6. Clase de Bienes	15
1.2.7. Justiprecio.....	15
1.2.8. Precio de un Predio.....	16
1.2.9. Empresas inmobiliarias	16
1.2.10. Portales de venta y alquiler	17
1.2.11. Informes y estudios de mercado	17
1.2.12. Certificado de Parámetros Urbanísticos	17
1.2.13. Partida Registral.....	18
1.2.14. Tipos de Edificación	18
1.2.15. Edificación.....	20
1.2.16. Catastro	21
1.2.17. Tipos de Vivienda.....	21
1.2.18. Valores Unitarios de Edificación	22
1.2.19. Técnicas de Homologación	22
1.2.20. Factor de Homologación	23
1.2.21. Homologación	25
1.2.22. Factor de Ajuste	25
1.2.23. Factores de Homologación	25

1.2.24.	Área común.....	30
1.2.25.	Área común construida	31
1.2.26.	Área común libre	31
1.2.27.	Gravámenes y cargas	32
1.2.28.	Lucro cesante	32
1.2.29.	Depreciación	32
1.2.30.	Expropiación	33
1.2.31.	Lote.....	33
1.2.32.	Terreno urbano	34
1.2.33.	Usufructo.....	34
1.2.34.	Zona rural.....	35
1.2.35.	Zona urbana.....	35
1.2.36.	Factores de homologación en otros países	36
1.3.	Definición de términos Básicos	48
1.3.1.	Declaratoria de fábrica	48
1.3.2.	Servidumbre.....	48
1.3.3.	Prescripción adquisitiva de dominio	48
1.3.4.	Subdivisión de lotes	49
1.3.5.	Área ocupada.....	49
1.3.6.	Área techada.....	49
1.3.7.	Instalaciones fijas y permanentes	50
1.3.8.	Obras complementarias	50
1.3.9.	Perito tasador.....	50
1.3.10.	Predio urbano	50
1.3.11.	Valor	51
1.3.12.	Valor comercial	51
1.3.13.	Zonificación.....	51
1.3.14.	Área construida.....	51
CAPÍTULO II: HIPÓTESIS Y VARIABLES		
	Generalidades	53
	Formulación del problema	53
	Formulación de objetivos	55
2.1.	Hipótesis	56
2.1.1.	Hipótesis General: Nuevos factores de homologación	57

2.1.2.	Hipótesis específica 1: Factores Externos.....	57
2.1.3.	Hipótesis específica 2: Factores Internos.....	57
1.1.4.	Hipótesis específica 3: Factor de Venta	57
2.2.	Definición de variables	58
2.2.1.	Variable Independiente	58
2.2.2.	Variable dependiente	63
2.2.3.	Definición operacional.....	64
2.3.	Operacionalización de variables.....	65
2.3.1.	Impacto potencial.....	77
2.3.2.	Impacto Teórico	77
2.3.3.	Impacto Práctico	78
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN		
3.3.	Diseño Metodológico.....	79
3.3.1.	Tipo de investigación.....	79
3.3.2.	Nivel de investigación.....	80
3.3.3.	Enfoque de la investigación.....	82
3.3.4.	Diseño de la investigación.....	83
3.4.	Población y muestra.....	87
3.4.1.	Población	87
3.4.2.	Muestra.....	88
3.5.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	92
3.5.1.	Técnicas de Investigación	92
3.5.2.	Instrumentos de procesamiento de datos.....	94
CAPÍTULO IV: RESULTADOS		
4.1	Nuevos factores de homologación para viviendas.....	123
4.1.1	Factores Externos.....	309
4.1.2	Factores Internos.....	317
4.1.3	Factor de Venta	325
CAPITULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS		
5.1.	Discusión de hipótesis.....	336
6.1.1	Hipótesis General: Nuevos Factores de Homologación	336
5.2.	Hipótesis Específicas	338
5.2.1.	Hipótesis Específica 1: Factores Externos	338
5.2.2.	Hipótesis Específica 2: Factores Internos.....	340

5.2.3. Hipótesis Específica 3: Factor de Venta	342
5.3. Discusión de antecedentes	344
6.3.1 Contrastación de antecedentes internacionales.....	344
6.3.2 Contrastación de antecedentes nacionales	346

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

FUENTES DE INFORMACIÓN

ANEXOS

Índice de Tablas

	Página
Tabla 1 Valores establecidos en el manual mexicano de valuaciones inmobiliarias	36
Tabla 2 Fórmula para el factor edad según uso y la cantidad de años	38
Tabla 3 Coeficiente para el cálculo del factor de regularidad.....	41
Tabla 4 Valores de los coeficientes para el cálculo del factor de frente	42
Tabla 5 Parámetros del factor forma, ejemplo de valores de ajuste.....	65
Tabla 6 Parámetros del factor frente, ejemplo de valores de ajuste.....	65
Tabla 7 Parámetros del factor superficie construida, ejemplo de valores de ajuste	66
Tabla 8 Parámetros del factor edad, ejemplo de valores de ajuste.....	66
Tabla 9 Parámetros del factor sistema estructural, ejemplo de valores de ajuste	66
Tabla 10 Parámetros del factor estado de conservación, ejemplo de valores de ajuste	67
Tabla 11 Parámetros del factor diseño arquitectónico, ejemplo de valores de ajuste	67
Tabla 12 Parámetros del factor de negociación.....	68
Tabla 13 Operacionalización de Variables.....	76
Tabla 14 Porcentajes de Confiabilidad	90
Tabla 15. Tasaciones comerciales hechas por Peritos Tasadores.	98
Tabla 16. Propietarios y valor de compraventa de las viviendas.....	99
Tabla 17. Situación registral de las viviendas unifamiliares.	104
Tabla 18. Nombre de clientes para la tasación de las viviendas.....	105
Tabla 19. Propietarios de las viviendas	106
Tabla 20. Información sobre la ubicación de las viviendas	108
Tabla 21 . Características del terreno en las viviendas.....	115
Tabla 22. Características de las edificaciones en las viviendas.....	116
Tabla 23. Áreas de terreno de las viviendas.....	118

Tabla 24. Áreas de edificación de las viviendas	119
Tabla 25. Cuadro de acabados de un inmueble sujeto	120
Tabla 26. Tasación comercial de las viviendas según peritos tasadores	121
Tabla 27. Resumen de viviendas tasadas por peritos profesionales.....	122
Tabla 28. Tipo de zonificación	124
Tabla 29. Parámetros del tipo de ubicación en escala de mayor a menor	124
Tabla 30. Parámetros del factor extensión asociados al área del terreno.....	125
Tabla 31. Parámetros del factor entorno.....	126
Tabla 32. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1	129
Tabla 33. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 2.....	137
Tabla 34. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 3.....	143
Tabla 35. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 4.....	150
Tabla 36. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 5.....	157
Tabla 37. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 6.....	164
Tabla 38. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 7.....	170
Tabla 39. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 8.....	177
Tabla 40. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 9.....	184
Tabla 41. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 10.....	192
Tabla 42. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 11.....	199
Tabla 43. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 12.....	206
Tabla 44. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 13.....	213
Tabla 45. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 14.....	220
Tabla 46. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 15.....	227
Tabla 47. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 16.....	233
Tabla 48. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 17.....	240

Tabla 49. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 18.....	247
Tabla 50. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 19.....	254
Tabla 51. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 20.....	261
Tabla 52. Resumen de resultados generales con los Nuevos Factores de Homologación.	307
Tabla 53. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1 para F. Externo	309
Tabla 54 Resumen de resultados Factores Externos	315
Tabla 55 Gráfico comparativo de Tasación Factores Externos vs Tasación Anterior.....	316
Tabla 56. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1 para F. Interno.....	317
Tabla 57 Resumen de resultados Factores Internos.....	322
Tabla 58 Gráfico comparativo de Tasación Factores Internos vs Tasación Anterior.....	324
Tabla 59. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1 para Factor Venta	325
Tabla 60 Resumen de resultados Factor de Venta.....	330
Tabla 61 Gráfico comparativo de Tasación Factor de Venta vs Tasación Anterior	332
Tabla 62. Resumen de resultados	333
Tabla 63. Gráfico de Resumen de resultados.....	335
Tabla 64 Contrastación de hipótesis general.....	337
Tabla 65. Porcentaje de diferencia nuevos Factores de Homologación.....	337
Tabla 66. Contrastación de hipótesis específica 1	339
Tabla 67. Porcentaje de diferencia solo Factores Externos.	339
Tabla 68. Contrastación de hipótesis específica 2.....	341
Tabla 69. Porcentaje de diferencia solo Factores Internos	341
Tabla 70. Contrastación de hipótesis específica 3.....	343
Tabla 71. Porcentaje de diferencia solo Factor Venta.....	343
Tabla 72. Contrastación de antecedente internacional - México	344
Tabla 73. Contrastación de antecedente internacional – Costa Rica.....	345

Tabla 74. Contrastación de antecedente nacional 1	347
Tabla 75. Contrastación de antecedente nacional 2	348

Índice de Figuras

	Página
Figura 1 Soporte de una tasación	10
Figura 2 Modificatorias del Reglamento Nacional de Tasaciones.....	11
Figura 3 Mapa de un estudio de mercado	14
Figura 4 Sujeto = Comparable. Factor = 1	23
Figura 5 Sujeto < Comparable. Factor = - 1	24
Figura 6 Sujeto > Comparable. Factor = +1	24
Figura 7. Ejemplo de inclusión del factor de superficie construida.....	37
Figura 8 Valores para el factor de conservación	39
Figura 9. Tabla de depreciación por estado según normativa costarricense	43
Figura 10 Coeficientes para el factor de antigüedad	44
Figura 11. Coeficientes para el factor de estado de conservación.....	45
Figura 12. Fórmula para el factor forma	46
Figura 13. Fórmula para el cálculo del factor de frente.....	47
Figura 14. Criterios para la aplicación de los Factores de Homologación.....	62
Figura 15 Investigación aplicada.....	79
Figura 16 Matriz de diseño y muestreo.	80
Figura 17 Nivel de investigación	81
Figura 18 Enfoque mixto	82
Figura 19 Diseño no experimental.....	84
Figura 20 Diseño transversal	85
Figura 21 Diseño prospectivo.....	86
Figura 22. Mapa de Zonificación de Chiclayo.....	87
Figura 23. Mapa de las provincias de Chiclayo	88

Figura 24 Censo Nacional de Viviendas del 2017	89
Figura 25 Fórmula para la obtención de la muestra	89
Figura 26 Criterios de Inclusión y Exclusión	90
Figura 27 Plano de Ubicación de las 30 Viviendas objeto de estudio	91
Figura 28 Procedimiento de la tasación	96
Figura 29 Ficha para llenado de información	97
Figura 30 . Ejemplo de Coordenadas por satélite in situ de la Casa N° 1	100
Figura 31 Verificación de los inmuebles próximos a la casa de valoración N°1	101
Figura 32 Guía de descripción de la casa N°1 elaborado durante visita in situ	102
Figura 33 Proceso de Informe de tasación	103
Figura 34 Fórmula del Valor de Terreno.....	126
Figura 35 Fórmula del Valor de Edificaciones	127
Figura 36 Fórmula para calcular el Valor de obras complementarias	127
Figura 37 Fórmula para calcular el Valor total del predio	128
Figura 38. Factores de Homologación de la Vivienda N° 1	129
Figura 39. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1	130
Figura 40. Homologación de las muestras para la Vivienda N° 1	130
Figura 41. Valor del Terreno de la Vivienda N° 1	131
Figura 42. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1	132
Figura 43. Valor del Factor de Oficialización	133
Figura 44. Factor de Cambio abril 2024	133
Figura 45. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1	134
Figura 46. Valor Total del Predio - Vivienda N° 1	134
Figura 47 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 1	135
Figura 48. Fachada de la Vivienda N° 1	135

Figura 49. Validación de la Vivienda N° 1	136
Figura 50. Factores de Homologación de la Vivienda N° 2	137
Figura 51. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 2	138
Figura 52. Homologación de las muestras para la Vivienda N°2	138
Figura 53. Valor del Terreno de la Vivienda N° 2	139
Figura 54. Valor de Edificación de la Vivienda N° 2	140
Figura 55. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 2	141
Figura 56. Valor Total del Predio - Vivienda N° 2	141
Figura 57 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 2	142
Figura 58. Fachada de la Vivienda N° 2	142
Figura 59. Validación de la Vivienda N° 2	143
Figura 60. Factores de Homologación de la Vivienda N° 3	144
Figura 61. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 3	144
Figura 62. Homologación de las muestras para la Vivienda N°3	145
Figura 63. Valor del Terreno de la Vivienda N° 3	146
Figura 64. Valor de Edificación de la Vivienda N° 3	146
Figura 65. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 3	147
Figura 66. Valor Total del Predio - Vivienda N° 3	148
Figura 67 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 3	148
Figura 68. Fachada de la Vivienda N° 3	149
Figura 69. Validación de la Vivienda N° 3	149
Figura 70. Factores de Homologación de la Vivienda N° 4	151
Figura 71. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 4	151
Figura 72. Homologación de las muestras para la Vivienda N°4	152
Figura 73. Valor del Terreno de la Vivienda N° 4	153

Figura 74. Valor de Edificación de la Vivienda N° 4	153
Figura 75. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 4	154
Figura 76. Valor Total del Predio - Vivienda N° 4	155
Figura 77 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 4	155
Figura 78. Fachada de la Vivienda N° 4	156
Figura 79. Validación de la Vivienda N° 4	156
Figura 80. Factores de Homologación de la Vivienda N° 5	158
Figura 81. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 5	158
Figura 82. Homologación de las muestras para la Vivienda N°5	159
Figura 83. Valor del Terreno de la Vivienda N° 5	160
Figura 84. Valor de Edificación de la Vivienda N° 5	160
Figura 85. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 5	161
Figura 86. Valor Total del Predio - Vivienda N° 5	162
Figura 87 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 5	162
Figura 88. Fachada de la Vivienda N° 5	163
Figura 89. Factores de Homologación de la Vivienda N° 6	164
Figura 90. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 6	165
Figura 91. Homologación de las muestras para la Vivienda N°6	165
Figura 92. Valor del Terreno de la Vivienda N° 6	166
Figura 93. Valor de Edificación de la Vivienda N° 6	167
Figura 94. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 6	168
Figura 95. Valor Total del Predio - Vivienda N° 6	168
Figura 96 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 6	169
Figura 97. Fachada de la Vivienda N° 6	169
Figura 98. Factores de Homologación de la Vivienda N° 7	171

Figura 99. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 7	171
Figura 100. Homologación de las muestras para la Vivienda N°7	172
Figura 101. Valor del Terreno de la Vivienda N° 7	173
Figura 102. Valor de Edificación de la Vivienda N° 7	173
Figura 103. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 7	174
Figura 104. Valor Total del Predio - Vivienda N° 7	175
Figura 105 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 7	176
Figura 106. Fachada de la Vivienda N° 7	176
Figura 107. Factores de Homologación de la Vivienda N° 8.....	178
Figura 108. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 8.....	178
Figura 109. Homologación de las muestras para la Vivienda N°8	179
Figura 110. Valor del Terreno de la Vivienda N° 8	180
Figura 111. Valor de Edificación de la Vivienda N° 8	180
Figura 112. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 8	181
Figura 113. Valor Total del Predio - Vivienda N° 8	182
Figura 114 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 8	182
Figura 115. Fachada de la Vivienda N° 8	183
Figura 116. Validación de la Vivienda N° 8	183
Figura 117. Factores de Homologación de la Vivienda N° 9.....	185
Figura 118. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 9.....	185
Figura 119. Homologación de las muestras para la Vivienda N°9	186
Figura 120. Valor del Terreno de la Vivienda N° 9	187
Figura 121. Valor de Edificación de la Vivienda N° 9	187
Figura 122. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 9	188
Figura 123. Valor Total del Predio - Vivienda N° 9	189

Figura 124	Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 9	190
Figura 125.	Fachada de la Vivienda N° 9	190
Figura 126.	Validación de la Vivienda N° 9	191
Figura 127.	Factores de Homologación de la Vivienda N° 10.....	192
Figura 128.	Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 10.....	193
Figura 129.	Homologación de las muestras para la Vivienda N°10	193
Figura 130.	Valor del Terreno de la Vivienda N° 10	194
Figura 131.	Valor de Edificación de la Vivienda N° 10.....	195
Figura 132.	Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 10	196
Figura 133.	Valor Total del Predio - Vivienda N° 10	196
Figura 134	Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 10	197
Figura 135.	Fachada de la Vivienda N° 10	197
Figura 136.	Validación de la Vivienda N° 10	198
Figura 137.	Factores de Homologación de la Vivienda N° 11.....	199
Figura 138.	Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 11.....	200
Figura 139.	Homologación de las muestras para la Vivienda N°11	200
Figura 140.	Valor del Terreno de la Vivienda N° 11	201
Figura 141.	Valor de Edificación de la Vivienda N° 11.....	202
Figura 142.	Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 11	202
Figura 143.	Valor Total del Predio - Vivienda N° 11	203
Figura 144	Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 11	204
Figura 145.	Fachada de la Vivienda N° 11	204
Figura 146.	Validación de la Vivienda N° 11	205
Figura 147.	Factores de Homologación de la Vivienda N° 12.....	206
Figura 148.	Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 12.....	207

Figura 149. Homologación de las muestras para la Vivienda N°12	207
Figura 150. Valor del Terreno de la Vivienda N° 12	208
Figura 151. Valor de Edificación de la Vivienda N° 12.....	209
Figura 152. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 12	210
Figura 153. Valor Total del Predio - Vivienda N° 12	210
Figura 154 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 12	211
Figura 155. Fachada de la Vivienda N° 12	211
Figura 156. Validación de la Vivienda N° 12	212
Figura 157. Factores de Homologación de la Vivienda N° 13.....	213
Figura 158. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 13.....	214
Figura 159. Homologación de las muestras para la Vivienda N°13	214
Figura 160. Valor del Terreno de la Vivienda N° 13	215
Figura 161. Valor de Edificación de la Vivienda N° 13.....	216
Figura 162. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 13	216
Figura 163. Valor Total del Predio - Vivienda N° 13	217
Figura 164 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 13	218
Figura 165. Fachada de la Vivienda N° 13	218
Figura 166. Validación de la Vivienda N° 13	219
Figura 167. Factores de Homologación de la Vivienda N° 14.....	220
Figura 168. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 14.....	221
Figura 169. Homologación de las muestras para la Vivienda N°14	221
Figura 170. Valor del Terreno de la Vivienda N° 14	222
Figura 171. Valor de Edificación de la Vivienda N° 14.....	223
Figura 172. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 14	224
Figura 173. Valor Total del Predio - Vivienda N° 14	224

Figura 174 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 14	225
Figura 175. Fachada de la Vivienda N° 14	225
Figura 176. Validación de la Vivienda N° 14	226
Figura 177. Factores de Homologación de la Vivienda N° 15.....	227
Figura 178. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 15.....	228
Figura 179. Homologación de las muestras para la Vivienda N°15	228
Figura 180. Valor del Terreno de la Vivienda N° 15	229
Figura 181. Valor de Edificación de la Vivienda N° 15.....	230
Figura 182. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 15	231
Figura 183. Valor Total del Predio - Vivienda N° 15	231
Figura 184 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 15	232
Figura 185. Fachada de la Vivienda N° 15	232
Figura 186. Validación de la Vivienda N° 15	233
Figura 187. Factores de Homologación de la Vivienda N° 16.....	234
Figura 188. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 16.....	235
Figura 189. Homologación de las muestras para la Vivienda N°16	235
Figura 190. Valor del Terreno de la Vivienda N° 16	236
Figura 191. Valor de Edificación de la Vivienda N° 16.....	237
Figura 192. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 16	238
Figura 193. Valor Total del Predio - Vivienda N° 16	238
Figura 194 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 16	239
Figura 195. Fachada de la Vivienda N° 16	239
Figura 196. Factores de Homologación de la Vivienda N° 17.....	241
Figura 197. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 17.....	241
Figura 198. Homologación de las muestras para la Vivienda N°17	242

Figura 199. Valor del Terreno de la Vivienda N° 17	243
Figura 200. Valor de Edificación de la Vivienda N° 17.....	243
Figura 201. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 17	244
Figura 202. Valor Total del Predio - Vivienda N° 17	245
Figura 203 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 17	245
Figura 204. Fachada de la Vivienda N° 17	246
Figura 205. Validación de la Vivienda N° 17	246
Figura 206. Factores de Homologación de la Vivienda N° 18.....	248
Figura 207. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 18.....	248
Figura 208. Homologación de las muestras para la Vivienda N°18	249
Figura 209. Valor del Terreno de la Vivienda N° 18	250
Figura 210. Valor de Edificación de la Vivienda N° 18.....	250
Figura 211. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 18	251
Figura 212. Valor Total del Predio - Vivienda N° 18	252
Figura 213 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 18	252
Figura 214. Fachada de la Vivienda N° 18.....	253
Figura 215. Validación de la Vivienda N° 18	253
Figura 216. Factores de Homologación de la Vivienda N° 19.....	254
Figura 217. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 19.....	255
Figura 218. Homologación de las muestras para la Vivienda N°19	256
Figura 219. Valor del Terreno de la Vivienda N° 19	257
Figura 220. Valor de Edificación de la Vivienda N° 19.....	257
Figura 221. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 19	258
Figura 222. Valor Total del Predio - Vivienda N° 19	258
Figura 223 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 19	259

Figura 224. Fachada de la Vivienda N° 19	259
Figura 225. Validación de la Vivienda N° 19	260
Figura 226. Factores de Homologación de la Vivienda N° 20.....	261
Figura 227. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 20.....	262
Figura 228. Homologación de las muestras para la Vivienda N°20	262
Figura 229. Valor del Terreno de la Vivienda N° 20	263
Figura 230. Valor de Edificación de la Vivienda N° 20.....	264
Figura 231. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 20	264
Figura 232. Valor Total del Predio - Vivienda N° 20	265
Figura 233 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 20	266
Figura 234. Fachada de la Vivienda N° 20	266
Figura 235. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°21	267
Figura 236. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°21	268
Figura 237. Valor total del predio - vivienda N°21	269
Figura 238 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 21	269
Figura 239. Fachada de la Vivienda N° 21	270
Figura 240. Validación de la Vivienda N° 21	270
Figura 241. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°22.....	271
Figura 242. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°22.....	272
Figura 243. Valor total del predio - vivienda N°22	273
Figura 244 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 22.....	273
Figura 245. Fachada de la Vivienda N° 22.....	274
Figura 246. Validación de la Vivienda N° 22	274
Figura 247. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°23.....	275
Figura 248. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°23.....	276

Figura 249. Valor total del predio - vivienda N°23	277
Figura 250 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 23.....	277
Figura 251. Fachada de la Vivienda N° 23.....	278
Figura 252. Validación de la Vivienda N° 23	278
Figura 253. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°24.....	279
Figura 254. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°24.....	280
Figura 255. Valor total del predio - vivienda N°24	281
Figura 256 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 24.....	281
Figura 257. Fachada de la Vivienda N° 24.....	282
Figura 258. Validación de la Vivienda N° 24	282
Figura 259. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°25.....	283
Figura 260. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°25.....	284
Figura 261. Valor total del predio - vivienda N°25	285
Figura 262 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 25.....	285
Figura 263. Fachada de la Vivienda N° 25.....	286
Figura 264. Validación de la Vivienda N° 25	286
Figura 265. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°26.....	287
Figura 266. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°26.....	288
Figura 267. Valor total del predio - vivienda N°26	289
Figura 268 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 26.....	289
Figura 269. Fachada de la Vivienda N° 26.....	290
Figura 270. Validación de la Vivienda N° 26	290
Figura 271. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°27.....	291
Figura 272. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°27.....	292
Figura 273. Valor total del predio - vivienda N°27	293

Figura 274	Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 27	293
Figura 275.	Fachada de la Vivienda N° 27	294
Figura 276.	Validación de la Vivienda N° 27	294
Figura 277.	Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°28.....	295
Figura 278.	Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°28.....	296
Figura 279.	Valor total del predio - vivienda N°28	297
Figura 280	Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 28.....	297
Figura 281.	Fachada de la Vivienda N° 28.....	298
Figura 282.	Validación de la Vivienda N° 28	298
Figura 283.	Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°29.....	299
Figura 284.	Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°29.....	300
Figura 285.	Valor total del predio - vivienda N°29.	301
Figura 286	Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 29.....	301
Figura 287.	Fachada de la Vivienda N° 29.....	302
Figura 288.	Validación de la Vivienda N° 29	302
Figura 289.	Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°30.....	303
Figura 290.	Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°30.....	303
Figura 291.	Valor total del predio - vivienda N°30.	305
Figura 292	Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 30.	305
Figura 293.	Fachada de la Vivienda N° 30.....	306
Figura 294.	Validación de la Vivienda N° 30	306
Figura 295	Gráfica comparativa de las tasaciones con la compraventa	308
Figura 296.	Factores Externos de Homologación de la Vivienda N° 1.....	309
Figura 297.	Factores Externos de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1...	310
Figura 298.	Homologación con Factores Externos de las muestras – Vivienda N°1.....	310

Figura 299. Valor del Terreno con Factores Externos de la Vivienda N° 1	311
Figura 300. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1	312
Figura 301. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1	313
Figura 302. Valor Total del Predio con Factor Externo - Vivienda N° 1	313
Figura 303 Gráfico de Incidencia de Factores Externos de Homologación Casa N° 1	314
Figura 304. Factores Internos de Homologación de la Vivienda N° 1.....	317
Figura 305. Factores Internos de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1	318
Figura 306. Homologación con Factores Internos de las muestras – Vivienda N°1.....	318
Figura 307. Valor del Terreno con Factores Internos de la Vivienda N° 1	319
Figura 308. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1	320
Figura 309. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1	321
Figura 310. Valor Total del Predio con Factor Interno - Vivienda N° 1.....	321
Figura 311 Gráfico de Incidencia de Factores Internos de Homologación Casa N° 1.....	322
Figura 312. Factor de Venta de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1	325
Figura 313. Homologación con Factor de Venta de las muestras – Vivienda N°1	326
Figura 314. Valor del Terreno con Factor de Venta de la Vivienda N° 1.....	327
Figura 315. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1	327
Figura 316. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1	328
Figura 317. Valor Total del Predio con Factor de Venta - Vivienda N° 1	329
Figura 318 Gráfico de Incidencia de Factor de Venta de Homologación Casa N° 1	330
Figura 319. Cuadro de Valores Unitarios Para la Costa Mes de abril 2024	404
Figura 320. Porcentaje de Depreciación por Antigüedad	405

RESUMEN

En diversos países como México, Panamá, Costa Rica, España, Bolivia, Chile, Colombia, Ecuador y Argentina, los factores propuestos se encuentran contemplados dentro de los marcos normativos y metodologías oficiales para la valuación de inmuebles. En el contexto peruano aún no han sido incorporados formalmente dentro del Reglamento Nacional de Tasaciones (RNT) vigente. Esta situación evidencia una brecha normativa y metodológica, lo cual sirvió de acicate para emprender la investigación plasmada en el contenido de esta tesis.

En el desarrollo de esta investigación se aplican los nuevos factores de homologación para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Se utiliza una metodología de tipo aplicada, con niveles de investigación explicativo, descriptivo y correlacional, se aborda desde un enfoque mixto y diseño no experimental, transversal y prospectivo. En este estudio se seleccionaron como muestra 30 viviendas unifamiliares.

Como resultado, se ha identificado precios finales más apropiados en el valor de la tasación comercial de una vivienda con un aumento promedio no mayor al 4% en base a las características externas, internas y de negociación respecto a valuaciones antes realizadas donde no se tienen en cuenta los nuevos factores y compraventas realizadas.

Se concluye que el proceso involucra el análisis comparativo de propiedades con características análogas. Además, la metodología propuesta en esta tesis no se limita

exclusivamente a viviendas unifamiliares ubicadas en la zona de estudio, sino que puede ser aplicada en cualquier región del territorio peruano, realizando los ajustes pertinentes según las particularidades de la zona geográfica en la que se trabaja.

Palabras clave: Tasación de viviendas, método directo, factores de homologación.

ABSTRACT

In several countries, such as Mexico, Panama, Costa Rica, Spain, Bolivia, Chile, Colombia, Ecuador and Argentina, the proposed factors are included in the regulatory frameworks and official methodologies for property valuation. In the Peruvian context, they have not been officially included in the current National Valuation Regulations (RNT). This situation reveals a normative and methodological gap, which has served as an incentive to carry out the research reflected in the development of this thesis.

In the development of this research, the new homologation factors for the direct commercial appraisal of single-family homes in the district of Chiclayo are applied.

An applied methodology is used, with descriptive, explorative and correlational levels of research, using a mixed approach and a none experiment, cross-sectional and prospective design. In this study, 30 single-family homes were selected as a sample.

As a result, more appropriate final prices have been identified in the commercial appraisal value of a house with an average increase of no more than 4% based on external, internal and negotiation characteristics compared to previous valuations where new factors and sales and purchases are not taken into account.

It is concluded that the process involves the comparative analysis of properties with analogous characteristics. Furthermore, the methodology proposed in this thesis is not limited exclusively to single-family dwellings located in the study area, but can be applied in any region of the Peruvian territory, making the pertinent adjustments according to the particularities of the geographical area in which the work is carried out.

Keywords: Home valuation, direct method, homologation factors.

NOMBRE DEL TRABAJO

PROPUESTA DE NUEVOS FACTORES DE
HOMOLOGACIÓN PARA LA TASACIÓN
COMERCIAL DIRECTA DE VIVIENDAS U
NIFA

AUTOR

HARRY JHAMPIER CARUAJULCA CALD
JOYCE BRYAN CHUMACERO MEDINA

RECUENTO DE PALABRAS

83141 Words

RECUENTO DE CARACTERES

440474 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS

438 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO

24.9MB

FECHA DE ENTREGA

Aug 28, 2024 9:02 AM GMT-5

FECHA DEL INFORME

Aug 28, 2024 9:06 AM GMT-5**● 13% de similitud general**

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 12% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 7% Base de datos de trabajos entregados
- 2% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Material citado
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)



Biblioteca FIA

*Patricia Rodríguez Toledo*Patricia Rodríguez Toledo
Bibliotecaria

INTRODUCCIÓN

A pesar de la prevalencia del Método de Mercado en la valoración inmobiliaria, la variabilidad en la implementación de sistemas de homologación ha conducido a discrepancias en la selección y valoración de los "factores" utilizados en las tasaciones, así como en la definición de los parámetros para su medición por parte de los tasadores.

Cuando se habla de tasaciones es importante recalcar el término de factores de homologación, ya que este término hace referencia a los criterios y variables que determinan el valor del inmueble y permite que el valor del predio aumente o baje considerablemente. En nuestro Reglamento Nacional de Tasaciones, actualizado el año 2020, con resolución ministerial 124-2020 en el capítulo III, artículo 24 se encuentran 4 factores a considerar, siendo éstos: ubicación, zonificación, extensión y entorno. Sin embargo, es relevante resaltar que estos factores por sí solos no son suficientes para llevar a cabo una evaluación completa y precisa del valor comercial de una vivienda y es por ello que está en el perito el uso de otros factores.

En respuesta a esta problemática, esta investigación sugiere la incorporación de nuevos factores en el proceso de homologación: forma, frente, superficie construida, edad, estado de conservación, sistema estructural, diseño arquitectónico y negociación, siempre y cuando se fundamenten de manera lógica y cumplan con las normativas establecidas en el país y las normas internacionales de valuación. De esta manera, se busca que la tasación sea más apropiada, en concordancia con las regulaciones vigentes.

El problema general planteado en esta tesis es, ¿De qué manera la aplicación de nuevos factores de homologación permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo?

El objetivo general es Aplicar los nuevos factores de homologación para obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Los objetivos específicos de la presente tesis son los siguientes:

Aplicar los factores externos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Aplicar los factores internos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Aplicar el factor venta para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

La hipótesis general planteada es determinar si la aplicación de estos nuevos factores de permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo

La importancia de la presente tesis reside en que proveerá a los futuros valuadores una forma de complementar y actualizar el método de tasación de inmuebles de viviendas unifamiliares mediante la incorporación de nuevos factores de homologación. Asimismo, las firmas tasadoras se verán beneficiadas al contar con herramientas que les permitirán optimizar constantemente los procesos internos a la

elaboración de sus tasaciones. Cabe destacar que la aplicabilidad de los hallazgos de este proyecto no se circunscribe a un ámbito geográfico particular, sino que su aplicabilidad abarca la totalidad del territorio nacional peruano.

Las limitaciones inherentes como la disponibilidad de datos, posibles sesgos metodológicos y la dificultad de identificar propiedades comparables pueden influir en la generalización de los resultados, aunque también brindan oportunidades para investigaciones futuras que amplíen el alcance y exploren enfoques alternativos de valoración.

Este estudio adopta un enfoque mixto que combina aspectos cualitativos y cuantitativos, con un diseño metodológico orientado a la aplicación práctica. Se utilizará el método de tasación directa, pero incorporando nuevos factores de homologación. El universo de estudio lo constituyen las viviendas unifamiliares ubicadas en el distrito de Chiclayo, del cual se extraerá una muestra representativa de 30 viviendas unifamiliares.

El desarrollo de esta tesis consta de cinco capítulos, organizados de la siguiente manera:

El capítulo inicial tiene como objetivo establecer el andamiaje teórico que respalda la tesis. En él se analizan rigurosamente los antecedentes investigativos previos realizados a nivel nacional e internacional, con el propósito de determinar el problema que abordan, la metodología empleada y los hallazgos claves obtenidos. Además, se sientan las bases teóricas fundamentales y se definen los conceptos clave que enmarcan esta tesis.

El segundo capítulo está orientado a la formulación del sistema de hipótesis que guiará el proceso investigativo. En este apartado se formulan tanto las hipótesis generales como las específicas, las cuales establecen relaciones tentativas entre las variables de estudio identificadas.

El capítulo tercero aborda detalladamente el enfoque metodológico adoptado, especificando el tipo y nivel de la investigación. Asimismo, se define la población objeto de estudio y se describe el proceso de selección de la muestra. Finalmente, se presentan las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de información.

El cuarto capítulo se centra en el análisis exhaustivo de los resultados surgidos después aplicar los nuevos factores propuestos para las tasaciones comerciales directas. En este apartado, se exponen de manera detallada y rigurosa los hallazgos derivados del trabajo de campo realizado, organizados de acuerdo con los objetivos e hipótesis previamente formulados.

El quinto capítulo se dedica a un análisis crítico de los resultados alcanzados, donde se contrastan las hipótesis iniciales y los antecedentes previamente expuestos en el marco teórico.

Finalmente, se presentan las conclusiones derivadas del análisis de resultados, las recomendaciones correspondientes, las fuentes bibliográficas y los anexos complementarios.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

1.1. Antecedentes de la Investigación

1.1.1. Antecedentes Internacionales

Piñones (2021) enfoca la falta de discernimiento al valorar un terreno, resultado de no considerar múltiples aspectos en el procedimiento. Para abordar este problema, se utiliza el método conocido como Residual Dinámico, el cual permite calcular el valor comercial y catastral de un terreno, así como el factor necesario para aplicar el sistema de transferencia de potencialidad (STP).

Para ejecutar el STP, el objetivo principal del autor es mostrar cómo evaluar el valor del terreno utilizando el enfoque Residual Dinámico, que combina un análisis de mercado y un estudio financiero. Para obtener un grado en valuación inmobiliaria, también pretende evaluar la viabilidad del proyecto en un terreno específico en Amsterdam No. 250 en la colonia Hipódromo, alcalde Cuauhtémoc, Ciudad de México.

Los resultados de esta investigación revelan el valor residual del terreno estudiado, mediante comparaciones y deducciones basadas en datos recopilados en la zona. El objetivo central consistió en lograr una estimación precisa del valor del suelo en esa ubicación cuyo porcentaje es de 2% siendo así viable para la compra de dichos bienes.

Gamboa (2020) señala en su trabajo de investigación como eje central un manual procedimental orientada a la valoración de propiedades inmobiliarias, utilizando

tanto el método de rentabilidad como el método de mercado. Estos enfoques se sustentan en los principios éticos y normativos establecidos por las leyes de Costa Rica.

Tiene como objetivo fundamental el diseño de un manual práctico dirigido a la valoración de propiedades inmobiliarias, específicamente concebido para el uso de los alumnos de la carrera de Ingeniería de Construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica. Dicho manual proporcionará las pautas y recursos necesarios para realizar tasas aplicando tanto el método basado en el análisis del mercado inmobiliario como el enfoque centrado en la estimación de la rentabilidad proyectada.

Como resultado, se logró establecer los fundamentos conceptuales mediante consideraciones técnicas y matemáticas, lo que ha reducido la subjetividad en la interpretación de la metodología. Esta medida garantiza que tanto peritos como otros profesionales con experiencia en el ámbito de las tasaciones puedan emplear los factores de homologación descritos en esta guía como referencia ya que se alcanzó un coeficiente de 5% y 12% según los factores mencionados y su categoría de daño de cada inmueble. De este modo, se busca alcanzar una tasación cuyo valor se aproxime más al valor real del bien evaluado.

Reyes (2022). En su estudio, el investigador se concentra en desarrollar un sistema que brinde una referencia de precios durante los procesos de arrendamiento, compra y venta de bienes inmuebles, simplificando así el procedimiento para personas sin conocimientos especializados en el campo. En el contexto de una transacción de compra o venta, resulta indispensable llevar a cabo una valoración del inmueble antes de proceder con la adquisición o venta del mismo. Se emplearon técnicas de extracción

de información de los portales inmobiliarios líderes en Chile, México y Colombia para recopilar los datos necesarios para ofrecer predicciones de precios. Para disponer de una imagen actualizada del mercado, este procedimiento de extracción se lleva a cabo una vez a la semana. Los datos recopilados se guardan en un repositorio de datos para su formateo y procesamiento adicional.

El objetivo de este proyecto, propuesto por el autor, es construir un sistema que proporcione una interfaz de programación de aplicaciones (API) para obtener una predicción de precios de alquiler y venta basada en las características del inmueble, como su ubicación, comodidades, número de baños, número de dormitorios, si es una casa o un departamento, entre otros. El propósito de este sistema es permitir la tasación de propiedades de forma gratuita, sirviendo como referencia tanto para los clientes y posibles clientes de la empresa, como para los usuarios internos o ejecutivos encargados de administrar las propiedades de los clientes.

Gracias a esta investigación, lograron los siguientes resultados. Realizaron una evaluación del modelo de sugerencia de precios para alquiler y venta en cada país, utilizando las métricas mencionadas en el transcurso del estudio. El mejor modelo para el alquiler se encontró en Chile, con un error absoluto medio del 4%, y para la venta también fue en Chile, con un error del 0.2%. Estos errores indican que, en promedio, las predicciones tienen un margen de error asociado que se considera muy satisfactorio. Por otro lado, los peores modelos se encontraron en México, con un error del 9% para alquiler y un 11% para venta. En conclusión, actualmente los factores y precios son mejor evaluados en Chile en comparación con México, lo que implica que,

al realizar tasaciones en ambos países, el valor de cada factor de homologación hará que el valor del terreno sea más alto en comparación con México.

Merino et al., (2020). Llevaron a cabo un estudio enfocado en examinar los procesos de valoración aplicados a viviendas unifamiliares, con la finalidad de proponer mecanismos de control apropiados en la ciudad de Orizaba, perteneciente al estado mexicano de Veracruz. Cada evaluación consideró las características intrínsecas de las propiedades, el contexto socioeconómico, el factor del terreno y el factor de negociación, lo que garantizó una evaluación justa de los bienes inmuebles, libre de influencias comerciales. La metodología se basó en un análisis cuantitativo complementado con el método de mercado, lo que permitió estimar el costo real aproximado de las propiedades y su relación con las características del entorno.

El enfoque central de esta investigación es identificar diferencias significativas entre el factor de mercado, conservación y edad para la tasación de viviendas unifamiliares, con el fin de implementar mecanismos de control adecuados en la ciudad de Orizaba, situada en el estado mexicano de Veracruz.

Los resultados revelaron que, en Orizaba Veracruz, las propiedades están sobrevaloradas y no reflejan un precio justo en función de su equipamiento y estructura. De esta manera, se concluye que la aplicación del enfoque Metodológico fundamentado en el análisis del mercado resulta sumamente útil para los profesionales dedicados a la tasación en esa localidad, permitiéndoles establecer precios más acordes con la realidad del mercado. Antes del estudio, el incremento era del 5.4%, mientras que ahora es del 2.46%. Es importante destacar que este estudio no busca limitar el mercado

inmobiliario ni afectar las ganancias de las empresas constructoras e inmobiliarias, sino asegurar una remuneración íntegra por las propiedades, lo que beneficiará a la población en general.

Bojorque et al., (2020). En su estudio, los investigadores resaltan la relevancia del suelo para el avance de los individuos, no solo como residencia o propiedad comercial, sino también en términos de áreas públicas y el desarrollo del transporte, así como su influencia en el mercado laboral y de productos. La metodología fue el muestreo estratificado con afijación proporcional, y el área investigada se limitó al entorno urbano, y el principal objetivo era analizar el vínculo existente entre los precios de las propiedades inmobiliarias determinados a partir de la dinámica de oferta vigente en el mercado y los precios del suelo definidos mediante tasaciones municipales. Además, se realizó un análisis para identificar posibles relaciones espaciales entre estos valores.

Como resultado del estudio, se verificó que, a diferencia de otros elementos del análisis, los lotes en venta dependen del deseo de los propietarios de vender, lo que puede limitar la disponibilidad de muestras en cada sector. No obstante, durante el tiempo de recolección de datos, se registró una mayor oferta inmobiliaria que se ajustó a los parámetros establecidos en la muestra, recopilando un total de 1493 valores de oferta inmobiliaria vigentes en el mercado. Para aquellas zonas donde no fue posible obtener la cantidad de indicadores, principalmente debido a usos forestales y limitaciones topográficas causadas por inundaciones, la oferta inmobiliaria fue menor.

Se puede concluir que existen varios factores que el perito puede tener en cuenta al realizar una tasación, y estos factores influirán en el precio del predio en estudio, ya sea aumentando o disminuyendo según los factores de homologación considerados. Es importante que este proceso de tasación sea justo y equilibrado desde el principio hasta el final, con el objetivo de proporcionar un valor de precio preciso para el predio en cuestión, y que tanto el comprador como el vendedor queden realmente satisfechos con el procedimiento realizado.

1.1.2. Antecedentes Nacionales

Guardado (2021). Realizó una investigación con el fin de determinar si el desbordamiento del río Piura afecta directamente al valor comercial de los inmuebles en la urbanización Cocos del Chipe. La muestra utilizada consistió en 15 viviendas y se empleó un método no probabilístico.

El objetivo central de la tesis fue definir la variación en el valor comercial de los inmuebles de la urbanización Cocos del Chipe, ubicada en el distrito piurano, como consecuencia del desborde del río Piura.

Como resultado, se concluyó que el fenómeno natural tuvo un impacto negativo en los inmuebles afectados. En la urbanización Cocos del Chipe, la inundación causada por el desbordamiento del río Piura provocó una disminución del -24.103 % en el valor comercial de dichos inmuebles antes que ocurriera la inundación.

Gonzales et al., (2021). Realizaron una investigación sobre el impacto en los valores en época del Covid – 19 en casas habitación, departamentos y locales comerciales, haciendo uso del Reglamento Nacional de Tasaciones. El método

utilizado fue de naturaleza cualitativa. Esta investigación desarrolló métodos de observación, recopilación de información documental, entrevistas, cuestionarios y encuestas.

Su objetivo es analizar el impacto de la pandemia en los valores comerciales de tres tipos de inmuebles, específicamente en la urbanización El Derby, ubicada en el distrito de Santiago de Surco. Para llevar a cabo este análisis, se emplearon tasaciones comerciales conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones.

Los productos obtenidos revelaron que la pandemia tuvo un efecto significativo en los valores comerciales de los inmuebles estudiados. Se observó una disminución del 2.71% en el valor comercial de las casas habitación, así como una disminución del 4.12% en el caso de los departamentos. Por otro lado, las oficinas y locales comerciales experimentaron una disminución del 7.11% y 1.11% respectivamente. Estos hallazgos confirman la tendencia a la baja en los valores comerciales durante el período de la pandemia.

Es importante destacar que el factor determinante en estas variaciones fue el factor de cambio, dado que su aumento incide directamente en la reducción significativa de los valores de las edificaciones.

León (2022). En su tesis, llevó a cabo una investigación de enfoque no experimental, la cual se centró en el proceso de valoración de bienes inmuebles. El objetivo del estudio fue analizar la aplicación de métodos de valoración multicriterio en la tasación de propiedades ubicadas en el centro histórico de Cajamarca. La investigación se desarrolló en función de las características específicas de los

inmuebles a tasar, con el fin de determinar su valor de mercado más probable. Es decir, se enfocó en evaluar diversos factores y criterios relevantes para establecer el valor real de las propiedades en esa zona geográfica determinada.

El objetivo primordial del estudio tuvo como fin establecer una metodología de tasación que permitiera calcular el valor de mercado más preciso de las propiedades en esa zona, mediante técnicas de evaluación multicriterio.

Como resultado se dedujo que la combinación de diferentes métodos permite obtener estimaciones más precisas. Específicamente, la integración del "Método de la Distancia de Manhattan" con el "Método Baricentro" proporcionó una mayor exactitud en la determinación y mejora del valor de la propiedad, alcanzando un 98% de precisión. Además, lograron determinar que la compensación entre el valor y el área construida era del 0,96%, mientras que la compensación entre el valor y la antigüedad de la vivienda fue del 6%, y la relación entre el valor y la ubicación arrojó un 28%.

Mujica (2022), en su trabajo de investigación de grado de Maestría en Arquitectura con mención en Gestión Empresarial. Su investigación se concentró en identificar y analizar las características urbanas que afectaron el valor del suelo urbano residencial en el Sector 9 del Distrito de San Borja de Lima en el transcurso de los últimos diez años (2010-2019). Aplicó una encuesta de nivel exploratorio, descriptivo y explicativo a 111 participantes utilizando una técnica aplicativa.

Esta investigación se centró en ilustrar cómo los elementos del entorno urbano afectaron la valoración del suelo residencial en las transacciones inmobiliarias del Sector 9 de San Borja, Lima, desde 2010 hasta 2019.

Al finalizar el proyecto, se llegaron a varias conclusiones basadas en las entrevistas y el análisis de datos. Se comprobó que siete tipos de elementos, entre ellos las características del terreno y la topografía, las redes y las infraestructuras, el entorno natural, las carreteras y los espacios públicos, el clima y la orientación, la realidad urbana y las normas y la gestión. Estas variables influyen significativamente en el valor del suelo urbano.

Vera & Vigo (2021), por otro lado, realizaron una investigación en su tesis de grado de ingeniero civil. Su estudio se enfocó en la aplicación de nuevos factores de homologación para determinar el valor de venta de viviendas unifamiliares en la zona sur y norte del distrito de La Molina. Utilizaron una muestra de 20 viviendas y aplicaron el método aplicativo.

Esta investigación propuso emplear el método de tasación directa en conjunto con nuevos criterios de homologación para valorar las viviendas unifamiliares en el sur y norte de La Molina, con el propósito de obtener un precio final más justificado.

Como resultado, lograron obtener estimaciones más precisas teniendo en cuenta las características específicas de cada propiedad, con un incremento que no superó el 5% en comparación con tasaciones, ventas y compras anteriores. Tras evaluar los datos de estudio concluyeron que resulta necesario encontrar muestras de comparación con características semejantes a la que se está considerando al emplear la estrategia de mercado. Se aconseja utilizar el método de sustitución si no se pueden localizar muestras comparables.

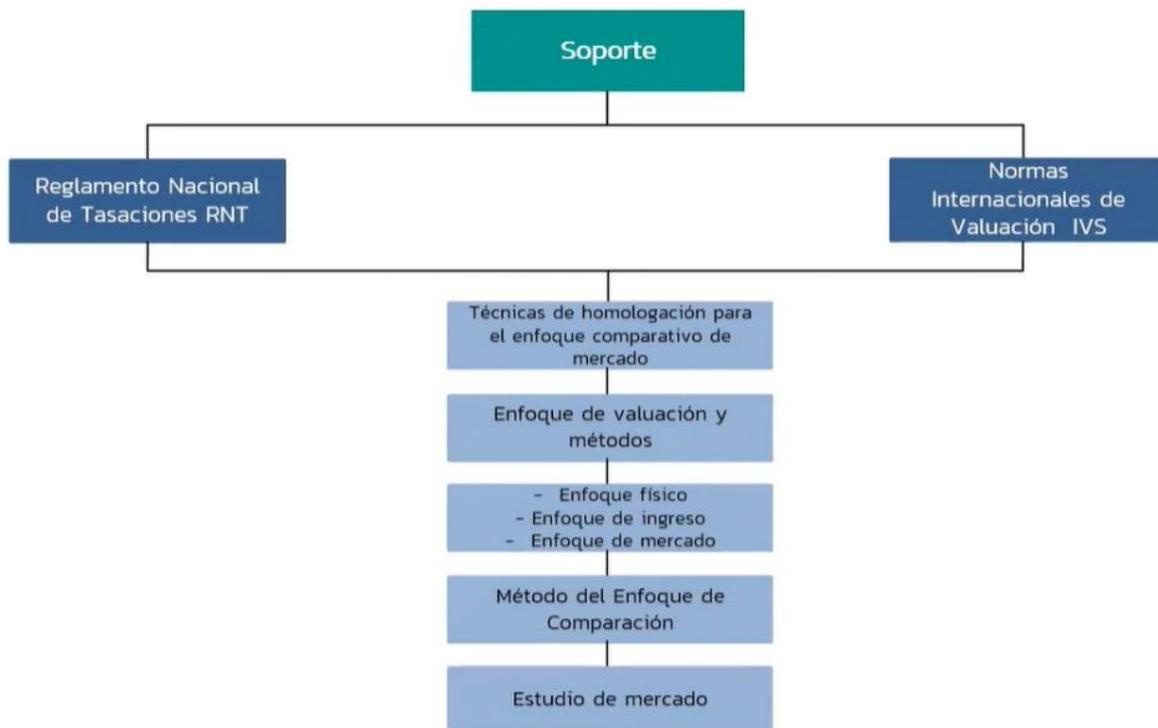
1.2. Bases Teóricas

Durante nuestro desarrollo de investigación, ofrecemos una descripción completa de todos los aspectos relevantes de una tasación, así mismo la mención de los nuevos factores de homologación que forma parte del proyecto propuesto.

1.2.1. Tasación

Se trata del proceso donde el tasador profesional examina, investiga y evalúa las particularidades de un bien en una fecha específica, con el fin de establecer su valor justo, siguiendo las regulaciones vigentes. En el caso de que la tasación sea retrospectiva, se tomarán en cuenta los valores correspondientes a la fecha solicitada. (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS],2016,p.4)

Figura 1 Soporte de una tasación



Fuente: Elaboración propia

Figura 2 Modificadorias del Reglamento Nacional de Tasaciones



Fuente: Elaboración propia

1.2.2. Tipos de Tasaciones

- Tasaciones Comerciales

La valuación comercial se realiza al utilizar valores obtenidos del mercado inmobiliario en el proceso de tasación. Esto implica que se consideran los precios y condiciones reales de compra y venta de propiedades en el mercado actual, de acuerdo con lo establecido en la (MVCS,2016,p.4)

- Tasaciones Reglamentarias

La evaluación se fundamenta en el valor arancelario del terreno urbano, además de emplear los valores unitarios autorizados por la normativa vigente, como se establece en la (MVCS,2016,p.4)

1.2.3. Valoración de Inmuebles

La valoración inmobiliaria consiste en el proceso de estimar el valor monetario de un activo inmobiliario, ya sea que esté construido o sin construir, y dicho valor se expresa en términos monetarios, generalmente en dólares.

Para determinar el valor se tienen en cuenta las características o factores de homologación que tenga el inmueble. Estos criterios incluyen aspectos como el tamaño del terreno, la zonificación, la antigüedad, el estado de conservación, la región circundante y el área de construcción. Estas cualidades se evalúan considerando las condiciones específicas del mercado inmobiliario.

Existen diversos métodos que se pueden emplear para llevar a cabo la valuación, como el método de reposición, el método de mercado, el método de capitalización o rentas, y otros métodos debidamente fundamentados. Estas metodologías proporcionan un marco de referencia para el cálculo justo de predios.

La finalidad de realizar una valuación inmobiliaria puede variar, ya sea para transacciones de compra y venta o para obtener un crédito hipotecario. En esencia, la valuación implica asignar un valor monetario a un bien o derecho, teniendo en cuenta sus características particulares.

Es importante destacar que, al realizar la valoración, es necesario considerar tanto la oferta como la demanda del mercado, ya que estas variables fluctúan a lo largo del tiempo y pueden influir en el valor estimado del inmueble (MVCS, 2020)

1.2.4. Métodos de Tasación

- Método Directo

El método directo, también conocido como método comparativo de mercado se fundamenta en la comparación entre la propiedad en cuestión y otras inmuebles análogos que han sido vendidas últimamente en el mercado. Este enfoque utiliza datos reales de transacciones inmobiliarias para establecer una relación entre el valor de mercado de las propiedades similares y los atributos específicos de la vivienda a tasar.

El método directo implica la selección de propiedades comparables que sean lo más similares posible en términos de ubicación, tamaño, características y condiciones. Luego, se hace una evaluación comparativa de los precios de venta de dichas propiedades, aplicando ajustes para considerar las diferencias en sus características y condiciones específicas. (Data Construcción, s.f.)

- Método Residual

El método residual, también conocido o método de ingresos y gastos, se utiliza principalmente en la valoración de proyectos de desarrollo inmobiliario o propiedades que generan ingresos, como edificios de apartamentos o locales comerciales. Este método se fundamenta en la evaluación y estimación del valor residual del inmueble, así como el porcentaje de retorno deseado por los inversores.

En el método residual, se proyectan los flujos de ingresos futuros esperados del inmueble y se descuentan a valor presente para obtener el valor actual neto de dichos flujos. Luego se restan los gastos operativos y de capital, y se agrega el valor de la tierra para obtener el valor residual del inmueble (Aguirre & Baeza, 2018)

1.2.5. Enfoque comparativo de mercado

Es el procedimiento mediante el cual se valora un bien con base en evidencia de transacciones recientes de propiedades análogas en el mercado abierto. Involucra el análisis de la demanda, operaciones de compraventa y arrendamiento lo que permitirá al perito obtener un comparativo de mercado.

Este método se sustenta en el principio sustitutivo, donde el mayor pago que un inversionista estaría dispuesto a dar por un inmueble no excedería el costo de adquirir una propiedad equivalente. Refleja así los principios económicos de oferta y demanda, homogeneidad, cambio, crecimiento y declive, competencia y máximo uso potencial (Jhong, 2023).

Figura 3 Mapa de un estudio de mercado



Fuente: Elaboración propia

1.2.6. Clase de Bienes

- Bienes Inmuebles

Son dichos activos que están fijados permanentemente al suelo y no pueden ser trasladados fácilmente. Esto incluye terrenos, edificios, casas, apartamentos, locales comerciales y propiedades similares. La valoración de bienes inmuebles implica considerar factores como la ubicación, el tamaño, las características de construcción, el entorno, la demanda en el mercado, entre otros aspectos que influyen en su valor (MVCS, 2020).

- Bienes Muebles

Se refieren a los activos que son trasladados de un lugar a otro y no están fijados permanentemente al suelo. Esto incluye objetos como muebles, vehículos, maquinaria, equipos electrónicos, obras de arte, entre otros. La valoración de bienes muebles implica evaluar su estado, características específicas, antigüedad, demanda en el mercado y otros factores relevantes para determinar su valor monetario (Allianz, s.f.)

1.2.7. Justiprecio

En el contexto peruano, el justiprecio se refiere a la valoración o tasación realizada por un perito tasador para evaluar el valor económico de un bien inmueble o mueble en casos específicos. El justiprecio se utiliza principalmente en situaciones en las que es necesario establecer un valor objetivo e imparcial, como expropiaciones, indemnizaciones por daños y perjuicios, o disputas legales (Sierra, 2022)

El procedimiento de justiprecio en el Perú está regulado por diversas normativas, entre las cuales se destaca la Ley N° 27117, Ley General de Expropiaciones, y su reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 059-2002-VIVIENDA. Estas normas establecen los criterios y procedimientos a seguir para la realización de las valoraciones en casos de expropiaciones, garantizando que se realicen de manera transparente y equitativa.

Además, el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) es el organismo encargado de supervisar y regular la actividad de los peritos tasadores en el país, establece las directrices y requisitos para la formación y registro de peritos tasadores, garantizando su idoneidad y cumplimiento de las normativas vigentes.

1.2.8. Precio de un Predio

El precio de un bien en el Perú está determinado por diversos factores, tomando en cuenta la dinámica de oferta y demanda presentes en el mercado, las características del bien, la ubicación geográfica, las condiciones económicas y otros aspectos relevantes. El valor de mercado de un bien inmueble o mueble puede variar a lo largo del tiempo y entre diferentes localidades. (Inmobiliaria, 2023).

1.2.9. Empresas inmobiliarias

Las empresas especializadas en bienes raíces cuentan con información actualizada sobre las cotizaciones de los inmuebles en distintas ubicaciones del país. A través de sus plataformas y asesores, ofrecen análisis comparativos y estimaciones de valor (Castillo, 2020).

1.2.10. Portales de venta y alquiler

Existen plataformas en línea dedicadas a la difusión de ofertas de venta y alquiler de propiedades. Estos portales muestran precios de propiedades similares en diferentes áreas geográficas, lo que permite tener una idea del rango de precios en el mercado. (Martín, 2024).

1.2.11. Informes y estudios de mercado

Instituciones especializadas en el análisis del mercado inmobiliario en el Perú, como consultoras y bancos, suelen publicar informes y estudios que brindan información detallada sobre los precios de los bienes inmuebles en diferentes segmentos y ubicaciones.

Es importante tener en cuenta que la tasación profesional de un bien inmueble requiere de la intervención de un perito tasador calificado y registrado en los organismos competentes, quien realizará una valoración precisa basada en criterios técnicos y normativas vigentes (Parra, s.f.).

1.2.12. Certificado de Parámetros Urbanísticos

Certificado por las autoridades municipales a nivel nacional, en el cual se describen los criterios y normativas relacionados con el diseño y construcción de edificaciones. Estos parámetros abarcan aspectos urbanísticos y edificatorios clave que deben tenerse en consideración al realizar el diseño.

Dentro del certificado se incluyen especificaciones sobre la zonificación correspondiente, tanto en términos de usos permitidos como restricciones específicas. Además, se detallan los niveles de altura permitidos, el coeficiente de ocupación, la

proporción de área verde, la densidad habitacional y las medidas de los estacionamientos y otros aspectos relevantes.

La obtención de este certificado es fundamental para diversas transacciones inmobiliarias, como la venta de terrenos y la realización de proyectos inmobiliarios. Además, es necesario para obtener la autorización de operación de una edificación (Graf, 2023).

1.2.13. Partida Registral

Se define como un registro público que tiene como finalidad verificar y demostrar la existencia de un bien inmueble. Su registro y validación son responsabilidad de la (Sunarp), que se asigna un número de partida que actúa como identificador único del inmueble en cuestión.

La partida registral resulta vital con el propósito de examinar y entender la condición legal y particularidades inherentes al inmueble. Asimismo, garantiza la seguridad en transacciones como compraventas o hipotecas, y facilita la obtención de créditos bancarios. A través de este documento, se puede constatar si el vendedor del inmueble tiene la legítima posesión y constatar si el área ofrecida al comprador concuerda con la del terreno. (Superintendencia Nacional de Registros Públicos [Sunarp], 2022).

1.2.14. Tipos de Edificación

En el contexto peruano, existen diversos tipos de edificaciones que se clasifican según su uso, función y características (Ingenium, s.f.). A continuación, mencionaremos algunos de los tipos de edificación en nuestro país:

- **Viviendas unifamiliares:** Son edificaciones destinadas para una sola familia, generalmente construidas en un solo nivel o en varios niveles. Estas viviendas pueden ser casas independientes, adosadas o en condominios. En el Perú, la vivienda unifamiliar es muy común en áreas urbanas como en áreas rurales.
- **Edificios de departamentos:** Son edificaciones que albergan múltiples unidades de vivienda en diferentes niveles. Estos edificios suelen tener áreas comunes, como ascensores, escaleras, áreas de recreación y estacionamientos compartidos. Los edificios de departamentos son muy populares en las áreas urbanas del Perú, especialmente en las ciudades más grandes.
- **Edificios comerciales:** Son edificaciones destinadas para actividades comerciales, como oficinas, tiendas, locales comerciales, centros comerciales y centros empresariales. Estas edificaciones están diseñadas para albergar negocios y proporcionar espacios adecuados para el público comprador.
- **Edificios industriales:** Son edificaciones utilizadas para actividades industriales, como fábricas, almacenes, plantas de producción y centros logísticos. Estas edificaciones están diseñadas para cumplir con los requerimientos específicos de cada industria, incluyendo la distribución de espacios, la instalación de maquinarias y la logística de almacenamiento.

- **Edificios educativos:** Son edificaciones destinadas para actividades educativas, como colegios, institutos, universidades y centros de capacitación. Estas edificaciones cuentan con aulas, laboratorios, bibliotecas y espacios comunes adecuados para el fomento de actividades educativas.
- **Edificios institucionales:** Son edificaciones destinadas para el uso público, como hospitales o centros de salud, postas médicas, bibliotecas, museos entre otros.

Cabe destacar que cada tipo de edificación puede tener diferentes características, tamaños y diseños específicos dependiendo de su propósito y ubicación.

1.2.15. Edificación

La edificación implica la construcción de estructuras y edificios en el ámbito urbano. En el caso del Perú, existen regulaciones y normativas específicas que rigen la edificación con el objetivo de salvaguardar la seguridad, calidad y perdurabilidad de las construcciones.

Es importante tener en cuenta que la edificación en el Perú está sujeta a inspecciones y supervisiones por parte de las autoridades competentes, como las entidades municipales. Estas entidades verifican el cumplimiento de las normas y regulaciones durante el proceso de construcción y emiten los permisos correspondientes (MVCS, 2022)

1.2.16. Catastro

El catastro es un registro público que almacena información minuciosa acerca de los bienes inmuebles ubicados en un territorio específico., incluyendo su ubicación, dimensiones, características físicas y datos relacionados. En el caso del Perú, el catastro es responsabilidad Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y se lleva a cabo a nivel distrital y provincial.

El principal objetivo del catastro en el Perú es tener un censo renovado de los bienes inmuebles para fines tributarios, legales y de planificación urbana. Además, el catastro proporciona información relevante para la valoración de los inmuebles y la toma de decisiones en el campo de los negocios inmobiliarios (Instituto de Saneamiento y Regularización de Predios [Indesa], s.f.).

1.2.17. Tipos de Vivienda

En el Perú, existen diferentes tipos de vivienda que se clasifican según su estructura, diseño y características (Aq Acentor, 2022). Algunos de los tipos de vivienda más comunes en el país incluyen:

- **Casa unifamiliar:** Es una vivienda independiente que se encuentra en un solo nivel o puede tener más de un piso. Por lo general, cuenta con un terreno propio y espacios privados alrededor de la casa.
- **Departamento:** Es una vivienda ubicada dentro de un edificio o condominio, con unidades habitacionales separadas. Los departamentos pueden variar en tamaño y número de habitaciones

y generalmente comparten áreas comunes, como ascensores, escaleras y áreas de recreación.

- **Dúplex:** Es un tipo de vivienda que se extiende en dos niveles dentro de un edificio o casa. Por lo general, cuenta con áreas sociales en el primer nivel y áreas privadas, como dormitorios, en el segundo nivel.
- **Tríplex:** Similar al dúplex, es una vivienda que se extiende en tres niveles. Puede contar con áreas sociales en el primer nivel, dormitorios en el segundo nivel y áreas adicionales, como una terraza, en el tercer nivel.
- **Departamento en condominio:** Es un tipo de vivienda ubicada dentro de un complejo residencial cerrado que ofrece áreas comunes y servicios compartidos, como áreas verdes, piscinas, gimnasios y seguridad privada.

1.2.18. Valores Unitarios de Edificación

Son valores de guía empleados en la valoración de propiedades para calcular el precio de la construcción por metro cuadrado de área edificada. Estos valores son establecidos por entidades competentes y se actualizan periódicamente para reflejar los costos de construcción vigentes (MVCS, 2022).

1.2.19. Técnicas de Homologación

Consisten en el estudio de mercado necesario para ejecutar una tasación aplicando el enfoque de valoración por comparación. Involucra ajustar las diferencias

entre las características del bien a valorar y las de los bienes efectivamente comercializados, ofertados o listados, que son aceptados como comparables por ser iguales o similares. Esto permite obtener una expresión del valor unitario correspondiente al bien o activo objeto de análisis (Jhong, 2023).

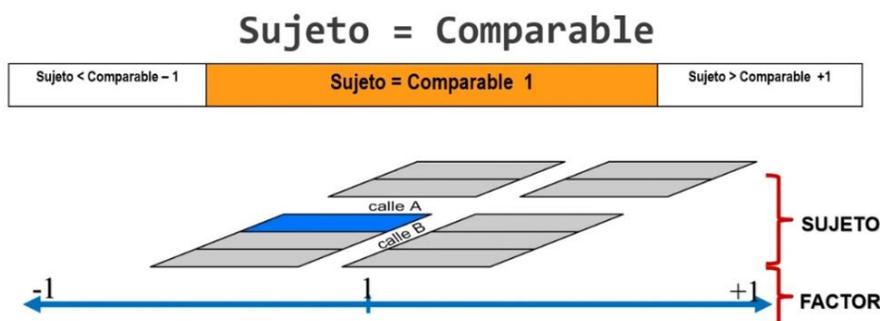
Sujeto: Inmueble del cual se busca determinar el Valor Comercial.

1.2.20. Factor de Homologación

Se refieren a los aspectos específicos y diferencias medibles entre el predio objeto de valoración con los predios comparables. Estos factores pueden clasificarse en dos categorías: los atribuibles al predio del inmueble y los correspondientes al terreno y las edificaciones de forma conjunta (Jhong, 2023).

El análisis detallado de la terminología es fundamental para evaluar un terreno; es esencial tener una base teórica sólida. Por esta razón, enfrentamos tres criterios muy significativos. El primero es que nuestra casa sujeta tiene las mismas características que nuestros comparables, el factor a utilizar sería el valor de 1 para los comparables, como se muestra en la figura.

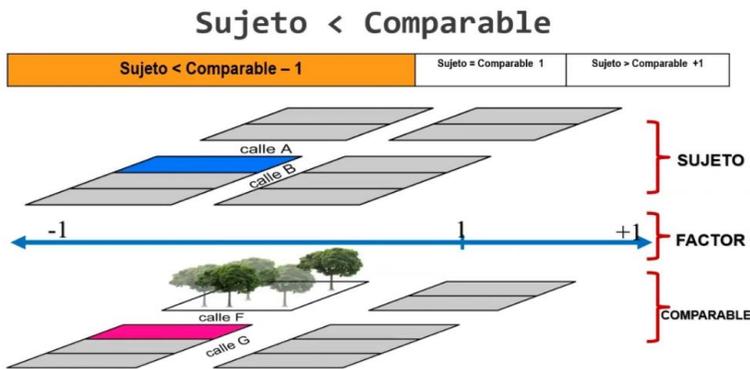
Figura 4 Sujeto = Comparable. Factor = 1



Fuente: Elaboración propia

El segundo criterio es cuando nuestra casa sujeto tiene características inferiores a las de nuestros comparables; como se muestra en la figura, debería asignarse un valor inferior a 1.

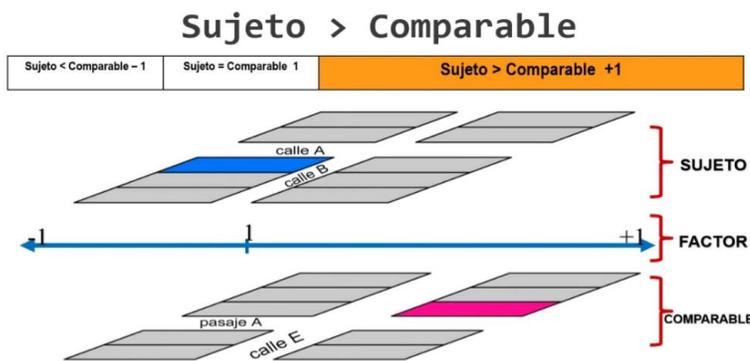
Figura 5 Sujeto < Comparable. Factor = - 1



Fuente: Elaboración propia

El tercer criterio es cuando nuestra casa sujeto tiene características superiores a la de nuestros comparables, se debe asignar un valor superior a 1, como se muestra en la figura.

Figura 6 Sujeto > Comparable. Factor = +1



Fuente: Elaboración propia

1.2.21. Homologación

Consiste en establecer una relación de igualdad y semejanza entre dos bienes, considerando las variables físicas que los diferencian, tales como: estado de conservación, superficie, zona, ubicación, antigüedad, calidad, uso de suelo o cualquier otro factor relevante para un razonable análisis comparativo de mercado (Jhong, 2023).

1.2.22. Factor de Ajuste

Es el valor numérico, expresado en forma de fracción decimal, que establece el grado de igualdad y similitud existente entre las peculiaridades de dos predios. Este factor permite hacer comparables dichos bienes entre sí y es el que se considera en un proceso de homologación (Jhong, 2023).

1.2.23. Factores de Homologación

Son aquellos aspectos o características específicas de un bien inmueble que influyen en su valor (MVCS,2016,p.6). Estos factores son considerados durante el proceso de tasación para ajustar el valor del bien en función de sus particularidades. Algunos factores comunes de homologación en el Perú incluyen:

- **Ubicación:** La ubicación geográfica de un inmueble es un factor determinante en su valor.
- ✓ La proximidad a servicios
- ✓ Vías de acceso
- ✓ Áreas comerciales, zonas residenciales y otros.
- **Zonificación:** La zonificación representa el instrumento normativo

mediante la cual se establecen pautas y limitaciones en cuanto al uso y ocupación del suelo. Estas disposiciones se plasman en los planos de zonificación urbana correspondientes, los cuales clasifican los predios en las siguientes categorías:

- ✓ Residencial
- ✓ Industrial
- ✓ Comercial
- ✓ Usos especiales
- ✓ Otros

- **Extensión:** La extensión o área total del terreno es un factor clave en la determinación del valor de un bien inmueble. Este factor hace referencia a la superficie total del lote o parcela, medida en metros cuadrados (m²).
- **Entorno:** El entorno circundante hace referencia a las características físicas, sociales, económicas y ambientales que rodean e influyen directamente en un bien inmueble. Este factor es fundamental en la determinación del valor de un predio, ya que el contexto en el que se ubica un bien tiene un impacto significativo en su cotización.

Sin duda, es crucial tener en cuenta los factores que el Reglamento Nacional menciona al realizar una tasación, ya que estos inciden directamente en el proceso. Además de estos elementos, es pertinente realizar una breve descripción de los factores de homologación que consideramos esenciales al evaluar un predio urbano.

- a) **Factor Forma:** Es la relación entre la forma física de un predio y su capacidad para ser utilizado de manera eficiente. En términos más simples, se evalúa como la configuración y distribución del terreno afectan su utilidad y, por lo tanto, su valor.

- b) **Factor Frente:** Se refiere a la dimensión lineal de un terreno que da a una vía pública, carretera u otra forma de acceso. En otras palabras, es la longitud de la línea que limita directamente con la calle o frente del terreno.

- c) **Factor superficie construida:** Este factor se refiere a la importancia que tiene la cantidad total de espacio construida en una propiedad para determinar su valor. Este factor considera la extensión de las estructuras construidas en el terreno y puede ser crucial para evaluar la utilidad y la capacidad de la propiedad.

- d) **Factor edad:** Se refiere al impacto que tiene la antigüedad de una construcción o propiedad en su valoración. Es crucial al evaluar bienes raíces, ya que la edad de una estructura puede afectar su estado de conservación, sus características, la necesidad de mantenimiento o renovación y por ende su valor en el mercado.

e) Estado de conservación: Es la condición actual de la propiedad y sus componentes. Evalúa el nivel de mantenimiento y cuidado que ha recibido la propiedad desde su construcción. Este factor contribuye a la comprensión completa de la calidad y la integridad de la propiedad, lo que permite realizar una valoración precisa y justa y por ende alcanzar el valor real del predio.

f) Factor de diseño arquitectónico: Dicho factor hace referencia a la calidad estética y funcionalidad del diseño de una propiedad, lo cual conlleva a un valor mayor en el mercado inmobiliario.

g) Factor de sistema estructural: Es la evaluación del tipo de sistema de construcción utilizado en una vivienda, conforme a los estándares definidos en la Norma Peruana E030. Esta norma establece cinco sistemas estructurales diferentes, cada uno con características y propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar qué sistema estructural se ha empleado en la construcción de la vivienda, por lo que dichos sistemas son:

- ✓ Estructuras de concreto armado
- ✓ Estructuras de acero
- ✓ Estructuras de albañilería
- ✓ Estructuras de madera
- ✓ Estructuras de tierra

h) Factor negociación: Este factor hace referencia al momento de la venta, con un margen de diferencia respecto al valor comercial de la vivienda, o sea un 10% por debajo del valor ofertado.

➤ **Factor de afectación externa:** Este factor indica la influencia negativa de ciertos elementos, ya que no todos aumentan el valor de una propiedad; por lo que es de suma importancia tenerlo en cuenta en los siguientes casos:

- *Cerca de un estadio* (Ruido, Congestión de tráfico, Problemas de estacionamiento, Aglomeraciones de personas, Restricciones de movilidad).
- *Proximidad a aeropuertos* (Ruido constante de aviones, Tráfico intenso en las vías de acceso, Riesgo potencial de accidentes)
- *Cercanía a zonas industriales* (Contaminación del aire y olores, Ruido de maquinaria, Tráfico pesado de camiones).
- *Proximidad a vertederos o plantas de tratamiento de residuos* (Olores desagradables, Posible contaminación del suelo y agua, Tráfico de camiones de basura).
- *Cercanía a bares o zonas de ocio nocturno* (Ruido nocturno, Problemas de estacionamiento, Posibles incidentes de seguridad).
- *Ubicación en zonas de alto riesgo de desastres naturales* (Áreas propensas a inundaciones, Zonas sísmicas activas, Regiones susceptibles a incendios forestales).

- *Proximidad a líneas de alta tensión* (Impacto visual negativo, Preocupaciones de salud (aunque controversiales), Restricciones en el uso del terreno).
- *Cercanía a cárceles o centros de rehabilitación* (Percepción de inseguridad, Posible estigma social).
- *Ubicación en áreas con alta tasa de criminalidad* (Riesgo de seguridad personal y de la propiedad, Mayores costos de seguros).
- *Proximidad a cementerios* (Impacto psicológico negativo para algunos compradores, Posibles restricciones de desarrollo futuro).

Estos factores pueden variar en su impacto dependiendo del contexto cultural, social y económico de cada zona. Es importante considerar que lo que puede ser negativo para algunos compradores podría ser neutral o incluso positivo para otros, dependiendo de sus necesidades y preferencias específicas.

1.2.24. Área común

Las áreas comunes se refieren a aquellos espacios, cosas y bienes que están destinados al uso y aprovechamiento general o restringido de todas las unidades inmobiliarias que conforman un conjunto habitacional o condominio, independientemente de si se encuentran construidos o no. Estas áreas comunes pueden ser de uso para todas las unidades inmobiliarias o sólo para algunas de ellas, de acuerdo con su propósito y delimitación.

Para efectos normativos, las áreas comunes se dividen en dos categorías: área común libre y área común construida. La primera comprende los espacios abiertos y

sin edificaciones, como jardines, patios, caminos, etc. Mientras que la segunda corresponde a las áreas construidas o edificaciones destinadas al uso y disfrute conjunto, tales como salones comunales, áreas recreativas techadas, estacionamientos cubiertos, entre otros. (Sistema Costarricense de Información Jurídica, 2013).

1.2.25. Área común construida

El área común construida se refiere a las edificaciones o construcciones que pertenecen a la copropiedad dentro de un conjunto habitacional o condominio. Son áreas que no pueden ser divididas y que están destinadas al uso y aprovechamiento general y común de todos los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman el bien. (Sistema Costarricense de Información Jurídica, 2013).

1.2.26. Área común libre

El área común libre se refiere a la porción de terreno que pasa a ser propiedad compartida de todos los condóminos o copropietarios de un conjunto inmobiliario, y que está destinada al uso y aprovechamiento general de los mismos. Estas áreas no tienen ningún tipo de construcción o edificación sobre ellas.

Son los espacios abiertos y sin techar que quedan bajo el régimen de copropiedad dentro de un condominio o complejo habitacional. Su propósito es brindar zonas de esparcimiento, recreación y tránsito para el disfrute colectivo de los copropietarios. (Sistema Costarricense de Información Jurídica, 2013).

1.2.27. Gravámenes y cargas

En el documento de tasación, se detallan los gravámenes y cargas vigentes que pesan sobre el inmueble evaluado, en la fecha de evaluación. Esta información se obtiene y consigna de acuerdo con los registros inscritos en la partida correspondiente del Registro de Predios, la cual proporciona los datos oficiales sobre las restricciones, limitaciones o afectaciones de cualquier índole que recaen sobre la propiedad inmobiliaria en cuestión. (MVCS, 2016,p.16).

1.2.28. Lucro cesante

Se refiere a las ganancias o ingresos que el propietario afectado deja de percibir como consecuencia de la adquisición o expropiación de su bien inmueble, en el cual desarrollaba una actividad económica. Esta pérdida de ganancias debe ser indemnizada por la entidad expropiante, siempre y cuando la actividad económica realizada en el inmueble se encuentre debidamente acreditada.

La estimación del monto a indemnizar por concepto de lucro cesante se basa en la renta bruta que el propietario dejó de recibir, considerando un período de tiempo determinado en el cual pueda restablecer su situación económica al estado previo a la afectación de su propiedad. En otras palabras, se calcula en función de los ingresos netos dejados de percibir durante el lapso requerido para recuperar la actividad económica interrumpida (MVCS, 2016,p.56).

1.2.29. Depreciación

Es la reducción del valor de un bien inmueble, la cual está directamente relacionada con factores tales como su uso o utilización, el estado de conservación en el que se encuentra y la antigüedad que presenta. En otras palabras, la depreciación

representa la disminución del valor de una propiedad a medida que esta envejece, se deteriora por el uso o su mantenimiento es deficiente con el paso del tiempo (MVCS, 2016,p.6).

1.2.30. Expropiación

Involucra la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada al dominio estatal, fundamentada en causales de seguridad nacional o necesidad pública debidamente acreditadas. Este acto jurídico excepcional sólo puede ser autorizado mediante una ley especial promulgada por el Congreso de la República, a solicitud del Poder Ejecutivo, los Gobiernos Regionales o las Municipalidades, según corresponda.

Previamente a la expropiación, el Estado debe cancelar una indemnización justa en efectivo, la cual debe comprender el valor del bien y una compensación por los perjuicios ocasionados. Este proceso se rige por lo establecido en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las normas estipuladas en el Decreto Legislativo correspondiente (MVCS,2020).

1.2.31. Lote

Un lote es un área delimitada de terreno ubicada en una zona urbana, cuyas dimensiones y límites están definidos por un polígono específico. Este lote se crea como resultado de un proceso de habilitación urbana y subdivisión del suelo, en el cual un terreno de mayor extensión es fraccionado en porciones más pequeñas y delimitadas, destinadas al desarrollo inmobiliario o la construcción de edificaciones (MVCS, 2016,p.6).

1.2.32. Terreno urbano

El terreno urbano es aquel que se encuentra dentro del área considerada como suelo urbano y tiene todos los servicios e infraestructuras para el desarrollo de construcciones. Estos terrenos ya han pasado por un proceso de urbanización, por lo que disponen de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, entre otros.

En los terrenos urbanos se permite la edificación de todo tipo de construcciones, ya sean viviendas, oficinas, comercios u otras. Además, la normativa urbanística establece los usos permitidos para cada zona específica dentro del suelo urbano, regulando así el tipo de edificaciones que pueden levantarse en cada área.

En resumen, se trata de terrenos que forman parte del área urbana consolidada, cuentan con servicios básicos y en los cuales se puede llevar a cabo la construcción de inmuebles, sujeta a la reglamentación de usos del suelo vigente. (Raurell, 2023).

1.2.33. Usufructo

El derecho de usufructo otorga a una persona la facultad temporal de utilizar y beneficiar de un bien que no le pertenece, sin que esto implique la adquisición de su titularidad. Es decir, el usufructuario tiene la potestad de disfrutar y aprovechar los beneficios o frutos que genera un bien del cual no es propietario, pero sólo por un período de tiempo determinado. Una vez que el usufructo se extingue, el bien debe ser restituido a su legítimo propietario. (Coca, 2020).

1.2.34. Zona rural

Las zonas rurales son espacios no urbanizados donde predominan las actividades del sector primario. Estos terrenos, que no han sido adaptados para uso urbano, se caracterizan por albergar labores como la agricultura, ganadería y silvicultura, así como otras prácticas relacionadas con el aprovechamiento de recursos naturales. En esencia, estas áreas se encuentran fuera de los límites urbanos y de expansión de las ciudades, manteniendo un carácter predominantemente agrario y natural. (MVCS,2016,p.8).

1.2.35. Zona urbana

La zona urbana se define como el área conformada por los terrenos que se encuentran ocupados por actividades propias de un entorno urbanizado. Entre los servicios fundamentales que se encuentran en estas áreas se incluyen el suministro de agua apta para el consumo, sistemas de drenaje, acceso a electricidad, redes viales y opciones de transporte público. En otras palabras, la zona urbana comprende los espacios territoriales donde se concentra la población y las infraestructuras para el desarrollo de la vida ciudadana, contando con el equipamiento y los servicios públicos esenciales para el funcionamiento de las actividades urbanas. Se trata de áreas claramente diferenciadas de las zonas rurales por su grado de urbanización y provisión de servicios (MVCS,2016,p.8).

1.2.36. Factores de homologación en otros países

- México

- **Factor forma:** Este factor ejerce una influencia significativa en el valor del inmueble, ya que se fundamenta en su configuración, tanto regular como irregular, es decir, aquella que no sigue una forma rectangular. Para abordar este aspecto con mayor precisión, es necesario identificar la geometría específica del predio que se está evaluando. (Secretaría de Administración y Finanzas de Ciudad de México [SAFCM], 2021).
- **Factor frente:** Esta característica busca tener un impacto significativo en el mercado, al enfocarse en la longitud de los predios urbanos. Estos valores se establecen para otorgar una mejor calificación por parte del perito tasador. (SAFCM, 2021). En el manual mexicano existen valores establecidos la cual se muestra en la tabla 1 que categorizan el factor en mención.

Tabla 1 Valores establecidos en el manual mexicano de valuaciones inmobiliarias

Características	Factor Frente (FFr)
Frente igual o mayor a 7.00 metros	1.00
Frente igual o mayor a 4.00 y menor a 7.00 metros	0.80
Frente menor a 4.00 metros	0.60

Nota: Los predios cuyo frente tenga como mínimo una dimensión de 6.90 metros se considerarán con frente de 7.00 metros

Fuente: Manual mexicano de valuaciones inmobiliarias

- Factor superficie construida:** Es fundamental describir el predio urbano de manera detallada para poder identificar la distribución de sus diferentes áreas o espacios. Esto permite ofrecer una descripción más precisa al momento de realizar la tasación. (Banco de México, 2021). De esta manera como se muestra en la figura 7 se aplica dicho factor para intentar homologar las muestras y de cierta manera aproximarse al valor real del predio a tasar.

Figura 7. Ejemplo de inclusión del factor de superficie construida

	Concepto	sujeto	muestra-I	muestra-II	muestra-III
(St)	Superficie de terreno	112.00	75.00	250.00	135.00
(Sc)	Superficie de construcción	192.00	147.00	300.00	220.00
(It)	Incidencia d´terreno respecto al total	36.842%	33.784%	45.455%	40.299
(Dt)	Diferencias de terreno		49.33%	-55.20%	-17.04
(Pa)	Porcentajes de ajuste		1.50%	-4.754%	-0.589
(H)	Factor de Homologación.		1.015	0.952	0.9941

Formulas:

- $It = St / (St+Sc)$ $112 / (112+192) = 36.842\%$
- $Dt = (St- St1)/St1$ $(112-75)/75 = 49.33\%$
- $Pa = (It-It1)Dt$ $(36.842-33.784)49.33 = 1.50\%$
- $H = (1+Pa)$ $1+0.015 = 1.015$

Fuente: Manual mexicano de valuaciones inmobiliarias

- Factor edad:** Este factor reviste una gran importancia, ya que se fundamenta en términos de su antigüedad, expresada en años, y dependiendo del uso específico que se le dé a dicha estructura, tal como lo estipula la normativa vigente. (SAFCM, 2021). La tabla 2 ilustra la fórmula para calcular el factor edad según el uso y la antigüedad de la construcción.

Tabla 2 Fórmula para el factor edad según uso y la cantidad de años

FACTOR DE EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: (FE _d)					
FE _d = $\frac{0.100 VP + 0.900(VP-E)}{VP}$		DONDE: FE _d = Factor de edad VP= Vida probable de la construcción nueva E= Edad de la construcción			
VIDA PROBABLE DE LAS CONSTRUCCIONES					
USO	CLAVE				
	1	2	3	4	5, 6 y 7
H, F, D, L, O, Q, S, y K,	40	60	70	80	90
C	30	40	50	70	90
A	10	20	30	40	50
I	30	30	50	70	90
<p>Nota: Para efectos de revisión inicial el valor de las construcciones, después de la aplicación de los factores de eficiencia, nunca será menor que el 60 % del valor de las mismas consideradas nueva, excepto en las construcciones precarias y/o ruinosas.</p> <p>Cuando la construcción cuente con losas de concreto armado de cualquier tipo (planas, vigueta y bovedilla, reticulares y otras) su vida probable será la misma que la que corresponde a los usos H, F, L, D, O, Q, S y K.</p>					

Fuente: Manual mexicano de valuaciones inmobiliarias

- **Factor sistema estructural:** El siguiente factor es crucial: describir el sistema constructivo de la edificación a tasar. Esto permite una evaluación más precisa al calificar el predio y, en consecuencia, obtener un valor de ajuste más adecuado para la homologación. (Banco de México, 2021).
- **Factor conservación:** Este factor refleja el aumento o la disminución del valor en relación con el nivel de mantenimiento proporcionado a la construcción de los predios urbanos. Este aspecto es crucial para obtener valores que faciliten el ajuste en el cálculo homologado. (SAFCM, 2021). La figura 8 detalla los valores establecidos para el factor de grado de conservación de los predios urbanos según lo dispuesto por el Gobierno.

Figura 8 Valores para el factor de conservación

TABLA H		FACTORES DE EFICIENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN	
FACTOR DE GRADO DE CONSERVACION (FCo)			
CLAVE	GRADO DE CONSERVACION	FACTOR	DESCRIPCION EJEMPLIFICATIVA
RU	RUINOSO	0.00	A LAS CONSTRUCCIONES QUE POR SU ESTADO DEBIERAN SER DEMOLIDAS SE LES CONSIDERARA EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION (ELEMENTOS ESTRUCTURALES FRACTURADOS, PARTES DESTRUIDAS, LOSAS CAIDAS, ENTRE OTROS).
ML	MALO	0.80	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO LAS CONSTRUCCIONES CUYOS ACABADOS ESTEN DESPRENDIENDOSE, LA HERRERIA ESTE ATACADA POR LA CORROSION, TENGA GRAN CANTIDAD DE VIDRIOS ROTOS, MUEBLES SANITARIOS ROTOS O FUERA DE OPERACION, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS DIVISORIOS O DE CARGA SE NOTEN AGRIETADOS Y EN GENERAL SE PREVEA LA NECESIDAD DE REPARACIONES MAYORES PARA VOLVERLOS HABITABLES EN LAS CONDICIONES PROPIAS DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
NO	NORMAL	1.00	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NO PRESENTEN LAS CARACTERISTICAS ANTERIORES, AUN PUDIENDOSE APRECIAR EN ELLAS HUMEDAD EN MUROS Y TECHOS O NECESIDAD DE PINTURA EN INTERIORES, FACHADAS, HERRERIA Y EN GENERAL QUE REQUIERAN SOLO LABOR DE MANTENIMIENTO PARA DEVOLVERLES LAS CONDICIONES DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN.
BU	BUENO	1.10	SE CONSIDERARAN EN ESTE ESTADO, LAS CONSTRUCCIONES QUE NOTABLEMENTE HAYAN RECIBIDO UN MANTENIMIENTO ADECUADO Y QUE ESTEN EN PERFECTAS CONDICIONES PARA REALIZAR LA FUNCION DEL USO QUE LES CORRESPONDE Y DE LA CATEGORIA A LA QUE PERTENECEN. *

* Aplicable sólo cuando la edad del inmueble sea superior a 10 años.

Fuente: Manual mexicano de valuaciones inmobiliarias

- **Factor negociación:** Se requiere una corrección debido a la diferencia de precios (ofertado-cierre). En otras palabras, estas son condiciones en las que tanto el vendedor como el comprador tienen libertad para negociar. Se estima que este factor es de 0.95 para el cierre de todas las ofertas. (Secretaría de Administración y Finanzas de Ciudad de México, 2021).

- **Panamá**

- **Factores a consideración:** La resolución N°13-2001 de la Junta Directiva de la caja de ahorros de la ciudad de Panamá, establece que: el valuador debe analizar todas las causas físicas, que puedan estar influyendo en la utilidad del predio

urbano, esta normativa panameña menciona ciertos factores que se deben tener en cuenta la momento de hacer una tasación a bienes inmuebles por lo que menciona; que se debe describir la zona de localización (hace referencia la factor ubicación), edad de las edificación (factor edad), condiciones generales de la estructura (factor de conservación), descripción del inmueble y características generales(referencia al factor de diseño arquitectónico, forma, frente, superficie construida, sistema estructural) (Junta Directiva de la Caja de Ahorros de Panamá, 2001) .

- **Costa Rica**

- **Factor forma:** La normativa costarricense describe a este factor como un factor de regularidad, haciendo énfasis a la forma que tiene el predio urbano, mencionando que son regulares todos aquellos cuadriláteros que no difieran un ángulo cuyo valor sea más de 10° del ángulo recto. Para hallar el valor de dicho factor se presenta una fórmula según la normativa que depende de un coeficiente exponencial; dicho coeficiente evalúa la totalidad del terreno en m² que tomarán valores de acuerdo a lo establecido. (Sistema Costarricense de la Información Jurídica, 2013). Tal cual se indica en la tabla 3 los coeficientes para el cálculo del factor de regularidad.

Tabla 3 Coeficiente para el cálculo del factor de regularidad

$$Fr = \frac{(Rlv)^p}{(Rlt)^n}$$

Rlv= Regularidad del lote a valorar

Rlt= Regularidad de lote tipo =1

n;p= Coeficientes

Cálculos de Coeficientes pn		
Caso	Rango de área m2	Exponentes pn
1	<500	0.50
2	≥500, <1500	0.33
3	≥1500, <5000	0.25
4	≥5000, <20000	0.15
5	≥20000	0.10

Fuente: Sistema Costarricense de Información Jurídica

- **Factor frente:** Según la normativa, se establece que, si un predio tiene un frente mayor, su valor unitario será superior, siempre y cuando ese frente sea utilizable. Es importante destacar que los frentes son especialmente relevantes para las actividades comerciales. Esta regulación específica coeficientes para calcular el factor, los cuales varían según los metros de frente que posean los predios urbanos. (Sistema Costarricense de la Información Jurídica, 2013). La tabla 4 presenta el proceso del cálculo del factor de frente como además de los valores de coeficientes.

Tabla 4 Valores de los coeficientes para el cálculo del factor de frente

$$Ff = \frac{(Flv)^y}{(Flt)^y}$$

Flv= Frente del lote a valorar

Flt= Frente de lote tipo

Y= Coeficientes exponenciales.

Cálculos de Coeficientes y		
Caso	Frente mayor entre ambos lotes m	Valor de y
1	<30 metros	0.25
2	>30 metros, <200 metros	0.2585 – (frente*0.0003)
3	>200 metros, <480 metros	0.15 – (frente*0.000009)
4	>480 metros	0.17

Fuente: Sistema Costarricense de Información Jurídica

- **Factor edad y estado de conservación:** Estos factores son importantes en la valoración inmobiliaria, puesto que no solo se basan en la antigüedad de la edificación, sino que también tienen en cuenta el valor de reposición nuevo al evaluar la depreciación del predio. La normativa proporciona fórmulas para calcular estos factores y su aplicación respectiva. En la figura 9 se puede encontrar los coeficientes propuestos por el Sistema Costarricense para este fin. (Sistema Costarricense de la Información Jurídica, 2013).

Figura 9. Tabla de depreciación por estado según normativa costarricense

TABLA DE DEPRECIACION POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FISICAS	CLASIFICACION	COEFIC DEPREC
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructuras	Optimo-o	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, ventanas, grifería y otros.	Bueno-B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, partes de tuberías, caños, bajantes, toza sanitaria	Intermedio-I	8.00
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta y otros	Deficiente-D	32.20
7	A nivel estructural requiere sustituciones totales en techas, contrapiso y algunas paredes primarias	Malo-M	52.60
8	Requiere susituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy malo-MM	72.20
9	Edificaciones in valor por ser necesaria su demolición	Demolición-D	100

Fuente: Sistema Costarricense de Información Jurídica

- España

- **Factores que se mencionan:** Según la orden ECO/805 del ministerio de economía de España en el artículo 11 se hace referencia a ciertos factores que el perito valuador debe tener en consideración al momento de realizar una tasación comercial de bienes inmuebles, menciona la distribución de las edificaciones (haciendo referencia la factor de diseño arquitectónico), características constructivas (factor de sistema estructural), superficie total (factor superficie construida), antigüedad y vida útil(factor de edad y estado de conservación). (Ministerio de Economía de España, 2003).

- **Bolivia**

- **Factores que se mencionan:** Dentro de la normativa boliviana es de vital importancia el uso de coeficientes para el procedimiento valuatorio, dicho reglamento menciona ciertos coeficientes preferenciales que debe estar en el informe de una tasación cuyos coeficientes son: forma, frente, topografía, ubicación, servicios, vía. Cabe recalcar que dichos coeficientes deberán ser determinados por la alcaldía de cada centro urbano. De la misma forma menciona el factor de edad y el de conservación cuyos valores ya están establecidos y estos dependen de los años de vida de la edificación y el estado en el cual se encuentran estos, tal cual los muestra la figura 10 . (Reglamento Nacional de Catastro Urbano, 1991).

Figura 10 Coeficientes para el factor de antigüedad

c) Coeficiente de Depreciación por Antigüedad (KK¹)

El coeficiente de depreciación se determinará en base a la siguiente tabla, para lo cual deberá registrarse la antigüedad del edificio o mejora, anotando el año de la construcción o la fecha de la última remodelación total:

ANTIGÜEDAD (años)	COEFICIENTE
0 - 5	1.00
6 - 10	0.97
11 - 15	0.93
16 - 20	0.90
21 - 25	0.85
26 - 30	0.80
31 - 35	0.75
36 - 40	0.70
41 - 45	0.65
46 - 50	0.60
Mas de 50	0.55

Fuente: Catastro Urbano Boliviano

De la misma manera en la figura 11 se detallan los valores que se le asignan a los coeficientes según su estado de conservación.

Figura 11. Coeficientes para el factor de estado de conservación

d) Coeficiente según estado de conservación del edificio (KK^i)

El coeficiente para afectar el valor en función del estado de conservación del edificio o mejora se tomará de la siguiente tabla indicativa:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Excelente	1.10
Muy Bueno	1.05
Bueno	1.00
Regular	0.90
Malo	0.60
Muy Malo (ruinas)	0.20

Fuente: Catastro Urbano Boliviano

- **Chile**

- **Factores a mención:** El Ministerio de Bienes Nacionales y Tasaciones de Chile ha publicado el Manual de Tasación de la Propiedad Fiscal, donde se destacan varios factores a considerar, agrupados en: factores externos e internos. Dentro de los factores externos se incluyen la urbanización (referida como factor de zonificación), el equipamiento (factor de entorno) y la densidad de construcción (factor de diseño arquitectónico y sistema estructural). Por otro lado, los factores internos abarcan la topografía, la geometría (haciendo referencia al factor de forma) y otros aspectos relevantes. (Ministerio de Bienes Nacionales de Chile, 2007).

- **Colombia**

- **Factores mencionados:** La resolución 620 de la ley 388 de la Secretaría Jurídica de la ciudad de Colombia, menciona en

el artículo 7 la estructura que debe tener una tasación de inmuebles debe tener lo siguiente: la localización y dirección (factor ubicación y zonificación), entorno, el tamaño y forma del predio, estos valores están relacionados con el uso de la zona; se menciona que predios con frentes muy estrechos tendrían un impacto negativo sobre el precio unitario de dicho valor. (Secretaría Jurídica Colombiana, 2008).

- Ecuador

- **Factor forma:** Hablar de este factor es muy importante ya que castiga de cierta manera a los predios irregulares por lo que es necesario calcular dicho factor mediante una pequeña fórmula según la normativa ecuatoriana que dependen del área y perímetro del terreno, tal cual se muestra en la figura 12. (Norma técnica de bienes inmuebles de Quito, 2018).

Figura 12. *Fórmula para el factor forma*

Norma 13.5 Factor forma (FFM)

El factor forma castiga a todos los predios irregulares ya que carecen de potencial para hacer cualquier tipo de intervención urbanística. (Propuesta de Metodología para el cálculo de los avalúos catastrales de bienes inmuebles urbanos 2018- MIDUVI).

Para aplicar este factor, de la muestra para determinar el AIVA, tiene que ser el inverso del resultado obtenido en la aplicación de la siguiente expresión:

$$f_F = \sqrt[3]{\frac{A * \sqrt{A}}{P}}$$

Donde,

- FFM = factor forma de la muestra
- FF = factor forma
- A = área del predio
- P = perímetro del predio
- FFM = 1/FF

Fuente: *Norma técnica de inmueble de Quito*

- **Factor frente:** Dicho factor se basa en la longitud total del frente del predio en comparación con el frente del predio a evaluar, la normativa ecuatoriana plantea una fórmula basada en cálculos brasileños que aseguran el valor para el ajuste de dicho factor la cual se muestra en la figura 13, tal cual lo menciona la normativa de dicho país. (Norma técnica de bienes inmuebles de Quito, 2018).

Figura 13. *Fórmula para el cálculo del factor de frente*

Norma 15.1.1 Factor frente del lote a valorar (Ffl)

Para determinar la influencia del frente en los lotes a evaluarse se acoge la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

$$Ffl = (Fa/Ft)^{0.25}$$

Donde,

Ffl = factor frente del lote

Fa = frente total del lote a evaluarse

Ft = frente del lote tipo

0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta o sacar dos veces la raíz cuadrada

Fuente: *Norma técnica de inmueble de Quito*

- **Argentina**

- **Factores en mención:** La legislación argentina detalla varios coeficientes de homogeneización que deben emplearse como multiplicadores durante el proceso de tasación. Su propósito es valorar adecuadamente las características esenciales del bien en cuestión en comparación con los antecedentes pertinentes. Entre los factores contemplados se incluyen la ubicación, la superficie construida, la capacidad constructiva (refiriéndose tanto al sistema estructural como al diseño arquitectónico), la antigüedad, el estado de conservación, el

frente y otros aspectos relevantes donde prevalece la importancia del juicio profesional del tasador, quien debe basarse en sus conocimientos técnicos, criterio y experiencia para determinar el coeficiente correspondiente en cada caso. (Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios de Argentina, 2007).

1.3. Definición de términos Básicos

1.3.1. Declaratoria de fábrica

Constituye la posesión y título de propiedad de una construcción específica. Es necesario registrarla en los registros públicos, lo cual facilita la transferencia de la propiedad y la independización de futuras unidades inmobiliarias que puedan existir (Sunarp, 2018).

1.3.2. Servidumbre

La servidumbre es un derecho real que impone limitaciones al dominio de una propiedad en beneficio de las necesidades de otra propiedad perteneciente a terceros. Este derecho puede finalizar mediante un acuerdo entre las partes involucradas, una transacción económica o, en última instancia, la demolición del inmueble. (Campos, 2022).

1.3.3. Prescripción adquisitiva de dominio

El derecho de prescripción es un mecanismo para adquirir la propiedad de un bien inmueble de manera originaria, basado en la ocupación ininterrumpida, pacífica y

notoria de dicho bien durante un periodo de tiempo establecido, además de cumplir con otros requisitos, como actuar como si fuera propietario del mismo. (Coca, 2020).

1.3.4. Subdivisión de lotes

La subdivisión de un terreno es el trámite que se lleva a cabo para obtener la autorización de dividir un lote principal en dos o más sublotes. Estos sublotes deben cumplir con diversos requisitos establecidos por las normativas, incluyendo los requisitos mínimos de área y frente de lote. (Ortiz, s.f.).

1.3.5. Área ocupada

El área o superficie total de una propiedad inmobiliaria comprende la suma de las áreas cubiertas y descubiertas dentro de su propio dominio, determinada por los límites de una forma geométrica trazada en el contorno externo de los muros perimetrales o a lo largo del eje de la pared divisoria en caso de colindar con otra propiedad. No se consideran los conductos verticales (MVCS,2016,p.5).

1.3.6. Área techada

Los límites previstos del techo que cubre cada nivel se suman para determinar la superficie y/o las áreas. El cálculo se realiza utilizando el suelo previsto en zonas con doble o más alturas. Se excluyen del cálculo de la superficie cubierta, los conductos, los tanques de almacenamiento de agua, los cuartos destinados a maquinaria, las zonas exclusivas para equipamiento técnico donde no se permite el acceso a personas, los aleros que sobresalen de los muros exteriores para protegerse de las lluvias. Del mismo modo, cuando se cubren patios o terrazas interiores, no se tienen en cuenta en el cálculo

las cubiertas de cristal u otros materiales transparentes o translúcidos con un grosor inferior a 10 mm (Casaclie Perú, 2022).

1.3.7. Instalaciones fijas y permanentes

Se refieren a aquellos elementos y dispositivos que se encuentran incorporados de manera indivisible al predio, siendo imposible su separación sin ocasionar modificaciones, daños o incluso la destrucción del mismo. (MVCS, 2020).

1.3.8. Obras complementarias

Son construcciones permanentes que se encuentran fuera de los límites del área techada de una edificación principal y tienen como objetivo cumplir funciones relacionadas con la seguridad, el almacenamiento, la pavimentación y la instalación de equipos (MVCS,2020)

1.3.9. Perito tasador

Es un experto debidamente acreditado, con habilidades, formación y trayectoria en tasaciones que se ajustan a su campo de especialización. Su rol consiste en llevar a cabo de manera imparcial y objetiva la valoración de un bien. Es necesario estar inscrito en el listado de peritos adscritos a la entidad gubernamental encargada de temas de vivienda, construcción y saneamiento u otros registros, y mantener dicha inscripción actualizada. La colegiatura no es obligatoria cuando la legislación no lo exija para el ejercicio profesional. (MVCS, 2022).

1.3.10. Predio urbano

El Predio Urbano hace referencia a una propiedad inmobiliaria que comprende un espacio territorial orientado al desarrollo ciudadano. Esta área se caracteriza por contar

con vías de acceso y estar equipada con servicios esenciales para la vida urbana. Entre estos servicios se incluyen el abastecimiento de agua potable, infraestructura para el manejo de aguas residuales, conexión a la red eléctrica y alumbrado en las vías públicas. Este terreno ha pasado por un proceso administrativo para obtener esta clasificación, y puede o no incluir calles y aceras. (Enciclopedia Jurídica, s.f.).

1.3.11. Valor

Se refiere al precio que se paga para adquirir un objeto o bien. (Real Estate Balear, s.f.).

1.3.12. Valor comercial

El valor comercial se obtiene a mediante la investigación y análisis exhaustivo del mercado de bienes con características semejantes o homogeneizados al bien que está siendo tasado, tomando como referencia la fecha de tasación (MVCS,2020)

1.3.13. Zonificación

Es un marco técnico y normativo que regula la planificación urbana, asegurando el uso y ocupación del suelo según las metas de desarrollo sostenible, la disponibilidad de suelo y las leyes. Su objetivo es organizar estratégicamente actividades sociales y económicas, como vivienda, ocio, protección, industria, comercio y transporte, en función de las necesidades comunitarias y ambientales. (Pasión por el Derecho, 2021).

1.3.14. Área construida

Constituye la extensión del suelo en el cual se erige la residencia, excluyendo áreas ajardinadas. A veces esta extensión puede ser mayor a la del terreno (Fernández, 2020).

CAPÍTULO II: HIPÓTESIS Y VARIABLES

Esta tesis tiene como eje central en proponer nuevos factores de homologación que permitan optimizar la precisión de las valoraciones de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo, de modo que los valores obtenidos se aproximan en mayor medida al valor de la tasación comercial del mercado de estos inmuebles, a través de la aplicación del método de tasación comercial directa. Cabe precisar que los factores de homologación constituyen aquellos criterios y variables que se emplean con el propósito de ajustar y homologar el valor asignado a las propiedades, considerando de manera ponderada sus características y particularidades específicas.

En este contexto, el capítulo dedicado al planteamiento de hipótesis y la definición de variables adquiere una relevancia trascendental dentro de la estructura de la tesis, ya que en él se sientan las bases conceptuales y operativas que guiarán el desarrollo del estudio. Por un lado, se ofrece una conceptualización rigurosa de las variables involucradas en la investigación, estableciendo los constructos teóricos que sustentan su abordaje. Por otro lado, se lleva a cabo la operacionalización de dichas variables, desglosándolas en dimensiones e indicadores observables y medibles, lo cual resulta fundamental para la posterior recolección y análisis de datos.

Asimismo, este capítulo cumple un rol crucial en la determinación del impacto potencial de la investigación, al plantear las hipótesis generales y específicas que establecen relaciones tentativas entre las variables de estudio. Estas hipótesis, debidamente fundamentadas en el marco teórico y los antecedentes empíricos, constituyen las premisas centrales que serán sometidas a contrastación a lo largo del

proceso investigativo, cuyo propósito es la aceptación o rechazo y, consecuentemente, arribar a conclusiones sólidas y respaldadas por la evidencia recolectada.

Generalidades

Formulación del problema

La pertinencia del planteamiento de los problemas abordados en la presente investigación radica en la posible obsolescencia o insuficiencia de los factores de homologación actualmente empleados para reflejar con precisión las singularidades de las casas unifamiliares localizadas en el distrito de Chiclayo. Esta situación podría derivar en valoraciones inexactas de dichos inmuebles a través de los métodos de tasación comercial directa.

En este sentido, con el objetivo de lograr una operacionalización más precisa y un entendimiento más profundo de los nuevos factores propuestos, se ha optado por su clasificación y desglose en tres categorías específicas: factores externos, factores internos y factor de negociación. Esta taxonomía responde a la necesidad de abordar de manera diferenciada aquellos elementos que inciden en la determinación del valor comercial desde una perspectiva exógena al inmueble, los que influyen desde un enfoque endógeno relacionado con las características intrínsecas de la propiedad, y el factor particular vinculado al proceso de negociación y cierre de la operación inmobiliaria.

Esta estructuración categórica de los factores de homologación propuestos permitirá una conceptualización más sólida de cada uno de ellos, así como una operacionalización más rigurosa mediante la determinación de dimensiones e

indicadores específicos, lo cual sentará las bases para una adecuada medición y posterior análisis de su impacto. en la precisión de las tasaciones comerciales directas de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Problema general

¿De qué manera la aplicación de nuevos factores de homologación permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo?

Problema específico 1

¿De qué manera influye la propuesta de los factores externos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo?

Problema específico 2

¿De qué manera influye la propuesta de los factores internos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo?

Problema específico 3

¿De qué manera influye la propuesta del factor venta en la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo?

Formulación de objetivos

Los objetivos planteados en esta tesis revisan una trascendencia sustancial, ya que su consecución permitirá identificar y sistematizar aquellos factores de homologación más apropiados y actualizados que deben ser considerados en los procesos de tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo. Esta identificación y sistematización de factores resulta fundamental, pues constituirá la base para la obtención de valoraciones más precisas y congruentes con la realidad del mercado inmobiliario local.

En efecto, dada la naturaleza dinámica del sector inmobiliario y la constante transformación de los entornos urbanos, es imperativo contar con una metodología de tasación que considere de manera holística todos aquellos elementos que inciden en el cálculo del valor comercial de las propiedades inmobiliarias. En este sentido, los objetivos planteados apuntan a la actualización y contextualización de los factores de homologación, con el fin de que estos reflejen fielmente las características y particularidades de las viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Únicamente a través de la consecución de estos objetivos será posible superar las limitaciones y sesgos que pudieran estar presentes en las metodologías de tasación tradicionales, las cuales podrían estar desestimando variables relevantes o considerando factores obsoletos que no se ajustan a la realidad actual del mercado inmobiliario en esta demarcación geográfica específica.

Objetivo General

Aplicar los nuevos factores de homologación para obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Objetivo específico 1

Aplicar los factores externos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Objetivo específico 2

Aplicar los factores internos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Objetivo específico 3

Aplicar el factor venta para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

2.1. Hipótesis

La presente hipótesis se fundamenta en la premisa de que, al incorporar factores de homologación específicos y apropiados para las viviendas unifamiliares en la ciudad de Chiclayo, se logrará disminuir la disparidad entre el valor tasado y el valor real de mercado de dichos inmuebles. En particular, se han identificado hipótesis específicas que sugieren que la inclusión de nuevos factores de evaluación, tanto externos como internos, así como el factor venta, influye significativamente en el valor de la tasación

comercial directa de viviendas unifamiliares en comparación con las tasaciones realizadas previamente por peritos tasadores. La validación de esta hipótesis dependerá de la capacidad de estos nuevos factores para producir estimaciones de valor más precisas y consistentes con las condiciones del mercado actual. Este método no solo busca incrementar la precisión de las tasaciones, sino también ofrecer una mayor confianza y transparencia en el proceso de valoración de bienes inmuebles.

2.1.1. Hipótesis General: Nuevos factores de homologación

La aplicación de nuevos factores de homologación permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

2.1.2. Hipótesis específica 1: Factores Externos

H1: La aplicación de los factores externos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.

2.1.3. Hipótesis específica 2: Factores Internos

H2: La aplicación de los factores internos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.

1.1.4. Hipótesis específica 3: Factor de Venta

H3: La aplicación del factor venta influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.

2.2. Definición de variables

2.2.1. Variable Independiente

- Nuevos factores de homologación

El trabajo de investigación, se enriquecerá mediante la incorporación de nuevos factores de homologación, respaldados por normativas extranjeras mencionadas en capítulos anteriores. Esta propuesta metodológica innovadora tiene como objetivo principal permitir una estimación más precisa del valor del bien sujeto a tasación. Además, su implementación aportará beneficios adicionales, como la reducción del tiempo necesario para elaborar el informe valuatorio, perfeccionar el proceso de valoración y corregir la aplicación de fórmulas matemáticas inadecuadas durante el proceso de homologación, cuyo fin es lograr una adecuada homogeneización entre el valor asignado a las propiedades de referencia y el inmueble objeto de la tasación.

Por otra parte, el modelo valuatorio propuesto comprende una estructura integral que abarca diversos componentes esenciales. En primer lugar, se incluye una memoria descriptiva detallada que documenta las características relevantes del inmueble. Asimismo, se contempla un análisis del tipo de exclusividad del inmueble, lo cual permite considerar factores de singularidad que podrían influir en su valor. Además, se realizará un estudio de mercado exhaustivo que brindará información actualizada sobre las tendencias y la situación del sector inmobiliario en la zona objetivo.

El modelo también incorpora un estudio minucioso del terreno, donde se evaluarán aspectos como la ubicación, las características físicas y legales del mismo. Complementariamente, se llevará a cabo un análisis riguroso de la edificación,

considerando su antigüedad, calidad constructiva, características arquitectónicas y estado de conservación.

Finalmente, el modelo valuatorio incluye una sección dedicada a los resultados obtenidos, respaldados por un análisis técnico sólido y la aplicación de métodos validados. Además, se adjuntarán anexos que refuerzan la transparencia y la confiabilidad del proceso, tales como registros fotográficos del inmueble, documentos legales como la Partida Electrónica, entre otros.

- Factores Externos

■ Factor Forma

El factor de forma se refiere a la evaluación del tipo en el que se encuentra la vivienda. Esta agrupación establece tres características diferentes, cada uno con propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar qué tipo de forma tiene la vivienda.

■ Factor Frente

El factor frente se refiere a la extensión que presenta la vivienda con la fachada. Esta clasificación establece tres agrupaciones diferentes, cada uno con características y propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar qué extensión tiene el frente de cada inmueble a tasar.

■ Factor Superficie Construida

El factor de superficie construida se refiere al porcentaje que de área techada que tiene el bien inmueble con respecto al terreno mismo.

Estas categorías establecen cinco alineamientos diferentes, cada uno con características y propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar la cantidad de área techada que presentan las viviendas.

■ **Factor Edad**

El factor de edad se refiere a la evaluación que tiene la vivienda, se habla en años con el fin de saber su estado actual de la estructura

Se establece cinco ítems diferentes, cada uno con características y propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar en qué rango se tiene el inmueble y darle el valor correspondiente

- **Factores Internos**

■ **Factor de Sistema Estructural**

El factor de sistema estructural se refiere a la evaluación del tipo de sistema de construcción utilizado en una vivienda, conforme a los estándares definidos en la Norma Peruana E030.

Esta norma establece cinco sistemas estructurales diferentes, cada uno con características y propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar qué sistema estructural se ha empleado en la construcción de la vivienda.

■ **Factor de Estado de Conservación**

El factor de estado de conservación se refiere a la situación actual que presenta el bien inmueble a tasar. Se agrupa en cuatro principios diferentes, cada uno con

características y propiedades específicas. La evaluación de este factor implica determinar qué estado de conservación tiene la vivienda para la tasación.

■ **Factor Diseño Arquitectónico**

El factor de diseño arquitectónico se refiere a la evaluación de una vivienda en función de diversos parámetros relacionados con su diseño.

Para medir este factor se usó varios parámetros, estos parámetros, tales como el estado de la superficie, la funcionalidad, la iluminación natural y el tamaño del área construida, son analizados mediante criterios específicos con el propósito de determinar la calidad y la eficiencia del diseño arquitectónico de la propiedad.

- **Factor de Venta**

■ **Factor de Negociación**

Es el valor de porcentaje con respecto al precio del valor ofertado. Se establece dos maneras de calificación una que se encuentra al 95% del valor ofertado y la otra al 90% del valor ofertado

Criterios para la aplicación de los Factores de Homologación

En la evaluación de los Factores de Homologación se tuvo ciertos criterios al momento de dar valor a cada indicador de ajuste.

Figura 14. Criterios para la aplicación de los Factores de Homologación

CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN	
UBICACIÓN	Este factor está referido al tipo de vía en que se encuentran nuestras muestras del predio a tasar. En caso de que el tipo de vía de las muestras y el predio a tasar tengan características similares se podrá considerar un valor igual a 1. Si es mayor el valor será <1 y si es menor el valor será >1
ZONIFICACION	Este factor está referido a la zonificación de las muestras y el predio a tasar. En caso de que la zonificación de referencia para las muestras y el predio a tasar tengan características similares se podrá considerar un valor igual a 1. Si las características son menores se consideraría un valor mayor a 1 (debido a que presenta características menores y tendríamos que acercarlo al factor del predio a tasar) y si son mayores será menor a 1 (debido a que presenta características mayores y tendríamos que castigar al factor para acercarlo al predio a tasar)
EXTENSION	La homologación se hará con respecto al área afectada. Si el área de la muestra es menor que el afectada el valor será menor a 1. (Debido a que áreas menores tienen un mayor valor unitario). Si el área de la muestra es mayor que el afectada el valor será mayor a 1. (Debido a que áreas mayores tienen un menor valor unitario).
ENTORNO	Este factor está referido a la actividad de la zona (comercial, recreativa, turística, industrial y otros casos especiales) donde se ubica las muestras en comparación al predio a tasar. En caso de que el entorno de las muestras y el predio a tasar tengan características similares se podrá considerar un valor igual a 1. Si las características de las muestras son mejores, el valor será <1 caso contrario el valor será >1
SISTEMA ESTRUCTURAL	Este factor está referido a la norma de diseño sismorresistente (E.030) donde nos habla de los 6 sistemas estructurales existentes. Si el Sistema estructural de la muestra es de menor categoría que el predio a tasar, el valor será mayor que 1. Si el Sistema estructural de la muestra es de igual categoría que el predio a tasar, el valor será igual que 1. Si el sistema estructural de la muestra es de mayor categoría que el predio a tasar el valor será menor que 1.
DISEÑO ARQUITECTONICO	Este factor está referido al diseño arquitectónico de las muestras y el predio a tasar. Para medir este factor hemos incluido 3 parámetros: Iluminación Natural: la cantidad de ventanas de la muestra es igual que el del predio a tasar su valor será igual que 1. Si es mayor será menor que 1 y si es menor su valor será mayor que 1. Funcionalidad: Si la funcionalidad de la muestra es igual al del predio su valor será 1. Si las características de las muestras son mejores, el valor será <1 caso contrario el valor será >1 Diseño de fachada: Si el diseño de las muestras es igual al del predio el valor será 1. Si las características de las muestras son mejores, el valor será <1 caso contrario el valor será >1
FRENTE	Este factor está referido a la longitud total de la fachada. En caso de que la referencia para las muestras y el predio a tasar tengan características similares se podrá considerar un valor igual a 1. Si las características son menores se consideraría un valor mayor a 1 (debido a que presenta características menores y tendríamos que acercarlo al factor del predio a tasar) y si son mayores será menor a 1 (debido a que presenta características mayores y tendríamos que castigar al factor para acercarlo al predio a tasar)
FORMA	Este factor está referido al tipo de forma en que se encuentran nuestras muestras del predio a tasar. En caso de que el tipo de las muestras y el predio a tasar tengan características similares se podrá considerar un valor igual a 1. Si las características de las muestras son mejores, el valor será <1 caso contrario el valor será >1
SUPERFICIE CONSTRUIDA	La homologación se hará con respecto al área afectada. Si el área de la muestra es menor que el afectada el valor será menor a 1. (Debido a que áreas menores tienen un mayor valor unitario). Si el área de la muestra es mayor que el afectada el valor será mayor a 1. (Debido a que áreas mayores tienen un menor valor unitario).
EDAD	Este factor está referido a la cantidad de años que tiene el inmueble En caso de que el entorno de las muestras y el predio a tasar tengan características similares se podrá considerar un valor igual a 1. Si las características de las muestras son mejores, el valor será <1 caso contrario el valor será >1
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Este factor está referido a la conservación de las estructuras existentes ya sea buena, regular o mala (Depende de la observación del perito) Si la estructura de la muestra es de menor categoría que el predio a tasar, el valor será mayor que 1. Si la estructura de la muestra es de igual categoría que el predio a tasar, el valor será igual que 1. Si la estructura de la muestra es de mayor categoría que el predio a tasar el valor será menor que 1.
FACTOR DE NEGOCIACIÓN	Este factor está referido al valor que se le da al momento de negociar. En este caso asumimos el valor de 0.90 y 0.95 ya que se considera que está por debajo del 5 y 10% del precio real del inmueble

Elaboración: Los autores

2.2.2. Variable dependiente

- Tasación comercial directa

La tasación comercial directa se basa principalmente en el Método de Mercado, el cual implica investigar precios de venta de propiedades comparables similares que en la misma zona o área comparable. Es fundamental realizar un estudio de mercado detallado para hallar los valores por unidad de comparación de estas propiedades comparables seleccionadas.

Dado que es poco probable que las propiedades comparables sean exactamente iguales a la propiedad que se está valorando, se deben aplicar factores de homologación para ajustar las diferencias existentes. Estos ajustes permiten equiparar las propiedades comparables con la propiedad a valorar, logrando una comparación más precisa.

En el caso de las primeras 20 viviendas donde se utiliza el método de mercado con muestras comparables, se complementa aplicando el método residual a cada propiedad comparable para obtener el precio por metro cuadrado de terreno y posteriormente incorporarlo en el cuadro de factores de homologación. Este procedimiento mejora la precisión de la tasación, sin perder el enfoque directo de comparación de mercado.

Para las 10 viviendas restantes, se aplica el método de mercado directo con muestras de casas en venta, considerando el metro cuadrado construido para homologar y obtener el precio de la edificación, lo cual también implica una comparación directa de valores de mercado.

Si bien se utiliza el método residual como herramienta complementaria, el enfoque principal continúa siendo la comparación directa de valores de mercado a través del método de mercado y los ajustes de homologación. Este proceder se halla alineado con los métodos directos de tasación, los cuales se sustentan en datos de mercado y la comparación de propiedades análogas. El hecho de realizar un estudio de mercado pormenorizado, aplicar factores de homologación y complementariedad con el método residual para refinar ciertos componentes, no altera la naturaleza directa del enfoque principal, el cual radica en la comparación de valores de mercado.

2.2.3. Definición operacional

- **Variable dependiente: Tasación comercial directa**

Dimensión:

- ✓ Reglamento nacional de tasaciones

- **Variable independiente: Nuevos factores de homologación.**

Dimensiones

- ✓ Factores externos (forma, frente, superficie construida y edad) de un predio urbano.
- ✓ Factores internos (sistema estructural, estado de conservación y diseño arquitectónico) en un predio urbano.
- ✓ Factor de venta (negociación) en un predio urbano.

2.3. Operacionalización de variables

- Factores Externos

- **Factor Forma:** Se presentan los valores de ajuste que se utilizaron para realizar la homologación en relación con este factor.

Tabla 5 *Parámetros del factor forma, ejemplo de valores de ajuste*

Forma	Valores
<i>Regular</i>	<i>0.90</i>
<i>Irregular</i>	<i>1.00</i>
<i>Muy irregular</i>	<i>1.10</i>

Elaboración: Los autores

- **Factor Frente:** Se muestran los valores de ajuste empleados para realizar la homologación en relación con este factor.

Tabla 6 *Parámetros del factor frente, ejemplo de valores de ajuste*

Frente	Valores
<i>Igual o mayor a 7 metros</i>	<i>1.00</i>
<i>Igual o mayor a 5 metros y menor a 7 metros</i>	<i>0.90</i>
<i>menores a 5 metros</i>	<i>0.95</i>

Elaboración: Los autores

- **Factor Superficie Construida:** Se indican los valores de ajuste empleados para la homologación en referencia a este factor .

Tabla 7 Parámetros del factor superficie construida, ejemplo de valores de ajuste

Superficie Construida	Valores
0 – 90 m ²	1.10
90 – 200 m ²	1.08
200 – 400 m ²	1.00
400 – 600 m ²	0.95
600 a más m ²	0.90

Elaboración: Los autores

- **Factor Edad:** Se presentan los valores de ajuste que fueron utilizados para homologar este factor.

Tabla 8 Parámetros del factor edad, ejemplo de valores de ajuste

Edad	Valores
1 – 10 años	1.10
11 – 20 años	1.05
21 – 30 años	1.00
31 – 40 años	0.95
41 a más años	0.90

Elaboración: Los autores

- **Factores Internos**

- **Factor de Sistema Estructural:** Se detallan los valores de ajuste utilizados para efectuar la homologación en relación con este factor.

Tabla 9 Parámetros del factor sistema estructural, ejemplo de valores de ajuste

Sistema estructural	Valores
Estructura de concreto armado	1.10
Estructura de acero	1.08
Estructura de albañilería	1.00
Estructura de madera	0.95
Estructura de tierra	0.90

Elaboración: Los autores

- **Factor de Estado de Conservación:** Se indican los valores de ajuste empleados para la homologación en referencia a este factor.

Tabla 10 *Parámetros del factor estado de conservación, ejemplo de valores de ajuste*

Estado de Conservación	Valores
<i>Bueno</i>	<i>1.05</i>
<i>Normal</i>	<i>1.00</i>
<i>Malo</i>	<i>0.90</i>
<i>Ruinoso</i>	<i>0.95</i>

Elaboración: Los autores

- **Factor Diseño Arquitectónico:** Se exponen los valores de ajuste aplicados para llevar a cabo la homologación respecto a este factor.

Tabla 11 *Parámetros del factor diseño arquitectónico, ejemplo de valores de ajuste*

Iluminación Natural	Valores
<i>< N° Ventanas</i>	<i>0.95</i>
<i>=N° Ventanas</i>	<i>1.00</i>
<i>>N° Ventanas</i>	<i>1.05</i>
Funcionalidad	Valores
<i>Vivienda</i>	<i>1.00</i>
<i>Vivienda/comercio</i>	<i>0.90</i>
Diseño de Fachada	Valores
<i>Diseño Básico</i>	<i>1.10</i>
<i>Diseño Moderno</i>	<i>1.06</i>

Elaboración: Los autores

- **Factor de Venta**

- **Factor de Negociación:** Se indican los valores de ajuste empleados para la homologación en referencia a este factor.

Tabla 12 *Parámetros del factor de negociación*

Sistema estructural	Valores
<i>Para un 95%</i>	<i>0.95</i>
<i>Para un 90%</i>	<i>0.90</i>

Elaboración: Los autores

- **Factor de afectación externa:** Si la vivienda se ve afectada por un factor externo (como construcción de estadios, aeropuertos, entre otros) este debe ser multiplicado por un valor negativo permitiendo así la corrección de la homologación.

- ✓ *Proximidad a un estadio*

- a) Aspectos a considerar: Distancia al estadio, Frecuencia de eventos, Capacidad del estadio

- b) Metodología de evaluación:

- Zonificación: 0-500m (alto impacto), 500m-1km (impacto moderado), 1-2km (bajo impacto).

- c) Cuantificación del impacto: Alto impacto: -10% a -20%, Impacto moderado: -5% a -10%, Bajo impacto: 0% a -5%

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$. Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA

✓ *Proximidad a un aeropuerto*

a) Aspectos a considerar: Distancia al aeropuerto, Rutas de vuelo, Volumen de tráfico aéreo, Horarios de operación.

b) Metodología de evaluación:

- Zonificación por impacto: Zona de alto impacto: 0-3 km, Zona de impacto moderada: 3-8 km, Zona de bajo impacto: 8-15 km.

c) Cuantificación del impacto: Alto impacto: -15% a -25% del valor, Impacto moderado: -5% a -15% del valor, Bajo impacto: 0% a -5% del valor.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Cercanía a zonas industriales:*

a) Aspectos: Tipo de industria, Distancia, Dirección del viento

b) Metodología: Zonificación basada en tipo de industria y distancia, Medición de contaminación del aire y ruido.

c) Cuantificación: Impacto severo: -20% a -30%, Impacto moderado: -10% a -20%, Impacto leve: -5% a -10%

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Ubicación cerca de una autopista o vía férrea:*

a) Aspectos: Distancia a la vía, Volumen de tráfico, Barreras acústicas existentes.

b) Metodología: Medición de ruido y vibraciones, Análisis de flujo de tráfico.

c) Cuantificación: Alto impacto: -15% a -25%, Impacto moderado: -5% a -15%, Bajo impacto: 0% a -5%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Proximidad a vertederos o plantas de tratamiento:*

a) Aspectos: Distancia, Dirección del viento, Tipo de instalación.

b) Metodología: Análisis de olores y contaminación, Estudio de impacto ambiental.

c) Cuantificación: Impacto severo: -25% a -40%, Impacto moderado: -15% a -25%, Impacto leve: -5% a -15%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Cercanía a bares o zonas de ocio nocturno:*

a) Aspectos: Distancia, Horarios de operación, Densidad de establecimientos.

b) Metodología: Medición de ruido nocturno, Análisis de incidentes de seguridad.

c) Cuantificación: Alto impacto: -10% a -20%, Impacto moderado: -5% a -10%, Bajo impacto: 0% a -5%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Ubicación en zonas de alto riesgo de desastres naturales:*

a) Aspectos: Tipo de riesgo (inundación, terremoto, incendio), Frecuencia histórica, Medidas de mitigación existentes.

b) Metodología: Análisis de mapas de riesgo oficiales, Evaluación de costos de seguro.

c) Cuantificación: Riesgo alto: -20% a -40%, Riesgo moderado: -10% a -20%, Riesgo bajo: -5% a -10%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Proximidad a líneas de alta tensión:*

a) Aspectos: Distancia, Voltaje de la línea, Visibilidad desde la propiedad

b) Metodología: Medición de campos electromagnéticos, Análisis de impacto visual

c) Cuantificación: Impacto alto: -10% a -20%, Impacto moderado: -5% a -10%, Impacto bajo: 0% a -5%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Cercanía a cárceles o centros de rehabilitación:*

a) Aspectos: Distancia, Tipo de institución, Medidas de seguridad visibles

b) Metodología: Análisis de percepción de seguridad, Estudio de incidentes en la zona.

c) Cuantificación: Impacto alto: -15% a -25%, Impacto moderado: -5% a -15%, Impacto bajo: 0% a -5%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Ubicación en áreas con alta tasa de criminalidad:*

a) Aspectos: Estadísticas de criminalidad, Presencia policial, Tendencias recientes.

b) Metodología: Análisis de datos policiales, Encuestas de percepción de seguridad.

c) Cuantificación: Impacto severo: -20% a -30%, Impacto moderado: -10% a -20%, Impacto leve: -5% a -10%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

✓ *Proximidad a cementerios:*

a) Aspectos: Distancia, Visibilidad desde la propiedad, El cementerio

b) Metodología: Análisis de impacto visual, Estudio de preferencias del mercado local.

c) Cuantificación: Impacto alto: -10% a -20%, Impacto moderado: -5% a -10%, Impacto bajo: 0% a -5%.

d) Factor de ajuste (FA): $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$, Valor base de la propiedad: Valor ajustado = Valor base * FA.

Para cada factor, el proceso de incorporación al modelo de valoración sería similar: Determinar la zona de impacto, Evaluar la intensidad del impacto, Aplicar el factor de ajuste correspondiente, Validar con datos de mercado reales, Ajustar según sea necesario.

Es importante notar que estos porcentajes son estimaciones y deben ajustarse según las condiciones específicas del mercado local y las características particulares de cada propiedad.

Ejemplo:

Supongamos que tenemos una casa con las siguientes características:

Valor inicial de tasación: \$300,000 USD, Ubicación: A 400 metros de un estadio de fútbol con capacidad para 50.000 espectadores, El estadio alberga partidos cada dos semanas y ocasionalmente conciertos.

Paso 1: Determinar la zona de impacto Basándonos en la metodología previamente establecida, 0-500m: Zona de alto impacto Esta propiedad, a 400m, cae en la zona de alto impacto.

Paso 2: Evaluar la intensidad del impacto Factores a considerar: Frecuencia de eventos: Quincenal (impacto moderado), Capacidad del estadio: 50.000 (impacto alto), Distancia: 400m (dentro de la zona de alto impacto).

Paso 3: Cuantificar el impacto Para la zona de alto impacto, establecimos un rango de -10% a -20%. Dado que la frecuencia es moderada pero la capacidad es alta, podríamos estimar un impacto del 15%.

Paso 4: Calcular el Factor de Ajuste (FA) $FA = 1 - (\text{Porcentaje de impacto} / 100)$

$$FA = 1 - (15 / 100) = 0.85.$$

Paso 5: Aplicar el FA al valor base de la propiedad Valor ajustado = Valor base,
* FA Valor ajustado = \$300,000 * 0.85 = \$255,000.

Paso 6: Análisis adicional: Beneficios compensatorios: Posible mejor infraestructura de transporte en la zona. Consideraciones futuras: Planes de expansión del estadio o limitación de eventos.

Paso 7: Ajuste final Teniendo en cuenta los beneficios compensatorios, podríamos ajustar ligeramente hacia arriba: Valor final ajustado: \$260,000

Conclusión: El valor de la propiedad se ha reducido de \$300,000 a \$260,000, lo que representa una disminución del 13.33% debido a su proximidad al estadio.

Informe de tasación: "La propiedad, inicialmente valorada en \$300,000 USD, ha sido ajustada a \$260,000 USD debido a su proximidad (400 m) a un estadio de gran capacidad. Este ajuste refleja los impactos negativos potenciales como ruido, congestión de tráfico y posibles problemas de estacionamiento durante los eventos. Sin embargo, también se han considerado beneficios como una mejor infraestructura de transporte en la zona. Se recomienda a los posibles compradores considerar tanto las ventajas como las desventajas de esta ubicación.

Este ejemplo ilustra cómo la cercanía a un estadio puede afectar significativamente el valor de una propiedad, aplicando un enfoque sistemático para cuantificar y explicar el impacto.

A continuación, se detalla cómo se han definido y medido las variables de la investigación. Este proceso es fundamental en la investigación, ya que permite transformar conceptos abstractos en elementos medibles y observables. La operacionalización desglosa cada variable en dimensiones, indicadores e ítems específicos, facilitando así su análisis y medición este enfoque estructurado no solo aporta claridad y precisión al estudio, sino que también establece una base sólida para la recolección de datos y el análisis posterior. La tabla 13 detalla cómo se han operacionalizado las variables independientes y dependientes, proporcionando una

guía clara para el desarrollo de los instrumentos de investigación y la interpretación de los resultados.

Tabla 13 Operacionalización de Variables

Variables	Dimensión	Indicador	Ítem	
VARIABLE INDEPENDIENTE: Nuevos Factores de Homologación	Factores externos	Forma	Regular, irregular y muy regular	
		Frente	Igual o mayor a 7 metros, igual o mayor a 5 y menor a 7 metros y frente menor a 5 metros	
		Superficie construida	Porcentaje de área techada respecto al terreno	
		Edad	1-10, 11-20, 21-30, 31-40 Y 41-50 años a más	
	Factores Internos	Sistema estructural	Estructuras de concreto armado, estructuras de acero, estructuras de albañilería, estructuras de madera y estructuras de tierra.	
		Conservación	Bueno, normal, malo y ruinoso	
		Diseño arquitectónico	Iluminación Natural, funcionalidad y diseño de fachada.	
	Factor venta	Negociación	Mayor igual a 0.90 para el cierre de todas las ofertas, es decir, un 10% por debajo del valor ofertado.	
	VARIABLE DEPENDIENTE: Tasación comercial directa	Reglamento nacional de tasaciones	Valor comercial	Método residual Método de mercado

Elaboración: Los autores

La variable dependiente es la "Tasación comercial directa", que es lo que se quiere medir o evaluar.

La dimensión es el "Reglamento nacional de tasaciones", que es el marco normativo o reglamentario que rige la tasación comercial directa.

El indicador es el "Valor comercial", que es un concepto clave dentro de la tasación comercial directa, ya que el objetivo final es determinar el valor comercial de la propiedad.

Los ítems son el "Método residual" y el "Método de mercado", que son dos métodos establecidos en el reglamento para calcular y estimar el valor comercial de una propiedad en una tasación comercial directa.

Entonces, al tener el valor comercial como indicador, y los métodos residuales y de mercado como ítems, se evalúa de manera directa cómo estos métodos permiten determinar el valor comercial, que es un aspecto central de la tasación comercial directa según lo establece el reglamento nacional de tasaciones.

2.3.1. Impacto potencial

La propuesta de nuevos factores de homologación para las tasaciones comerciales directas de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo tiene un impacto potencial significativo, ya que puede representar un importante avance en la precisión y confiabilidad de los avalúos inmobiliarios en esta zona.

2.3.2. Impacto Teórico

Aporta conocimiento nuevo sobre los factores de homologación más adecuados para realizar tasaciones comerciales de viviendas unifamiliares.

Expande la literatura existente sobre metodologías de tasación inmobiliaria, al explorar la aplicación de nuevos factores de homologación en un contexto geográfico y tipología de propiedades específicas.

Sienta las bases para futuros estudios que busquen continuar perfeccionando y adaptando los factores de homologación a las características cambiantes del mercado inmobiliario local.

2.3.3. Impacto Práctico

Beneficia directamente a los propietarios de viviendas unifamiliares, al permitirles obtener tasaciones más precisas y ajustadas al valor real de sus propiedades.

Será útil para entidades financieras, empresas inmobiliarias y profesionales tasadores que requieran realizar avalúos más confiables de este tipo de inmuebles en la zona.

Puede resolver problemas de sobrevaluación o subvaluación de viviendas, lo cual tiene importantes implicaciones económicas y sociales en el mercado inmobiliario local.

Servirá como referencia metodológica para mejorar las prácticas de tasación de viviendas unifamiliares en otros distritos o contextos similares.

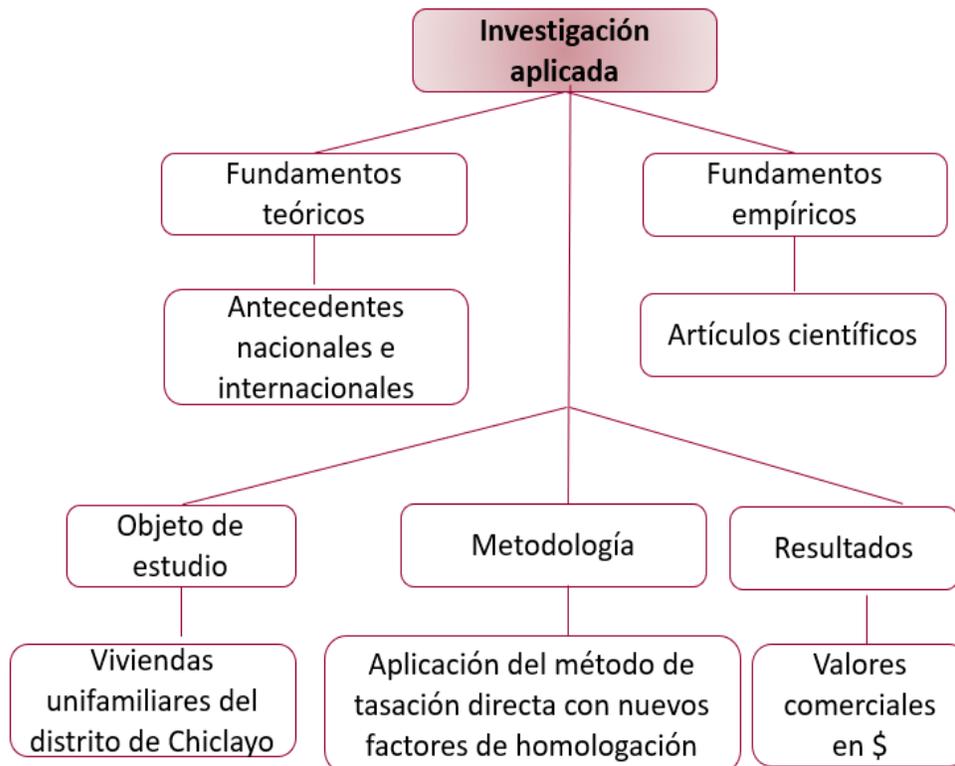
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.3. Diseño Metodológico

3.3.1. Tipo de investigación

Esta investigación es de tipo aplicada. Se utilizarán conceptos teóricos y prácticos de estudios previos, aplicando los nuevos factores de homologación propuestos para estimar el valor comercial que influye en la tasación de viviendas unifamiliares en la ciudad de Chiclayo, utilizando el método de tasación directa. Esto resultará en valores comerciales expresados en dólares. La figura 15 muestra el tipo de investigación de manera más esquemática.

Figura 15 Investigación aplicada

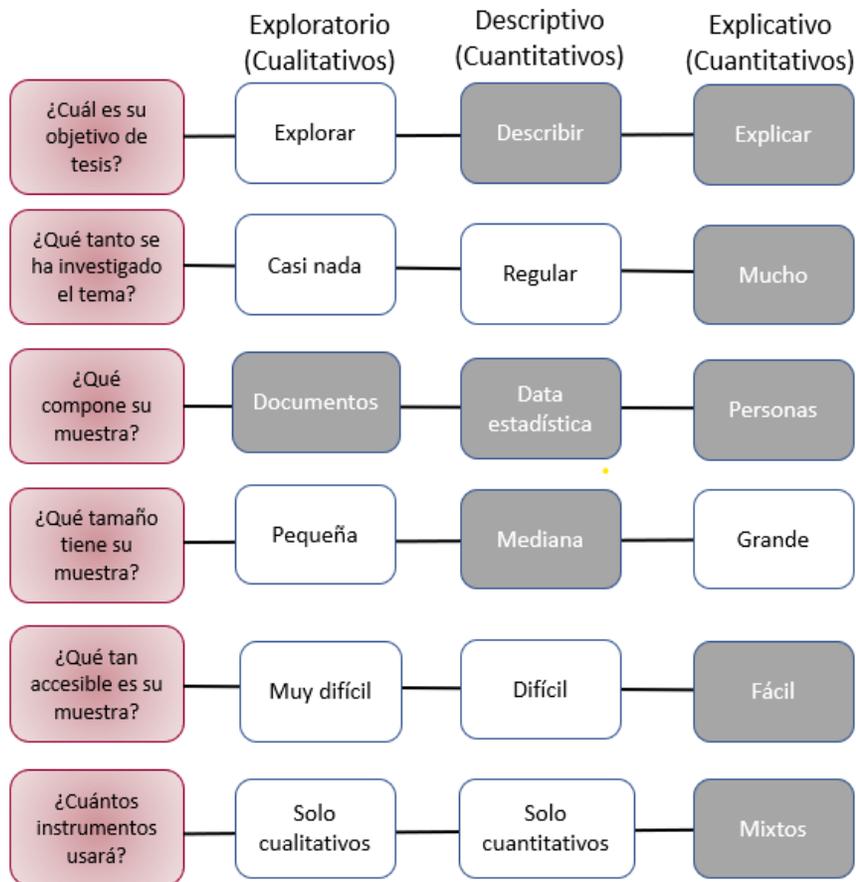


Fuente: Elaboración propia.

3.3.2. Nivel de investigación

Para poder realizar los niveles de la tesis, se evalúa mediante una matriz de diseño y muestreo, como se muestra en la siguiente figura 16, respondiendo a preguntas importantes que ayudarán con la obtención de respuestas de nuestra tesis.

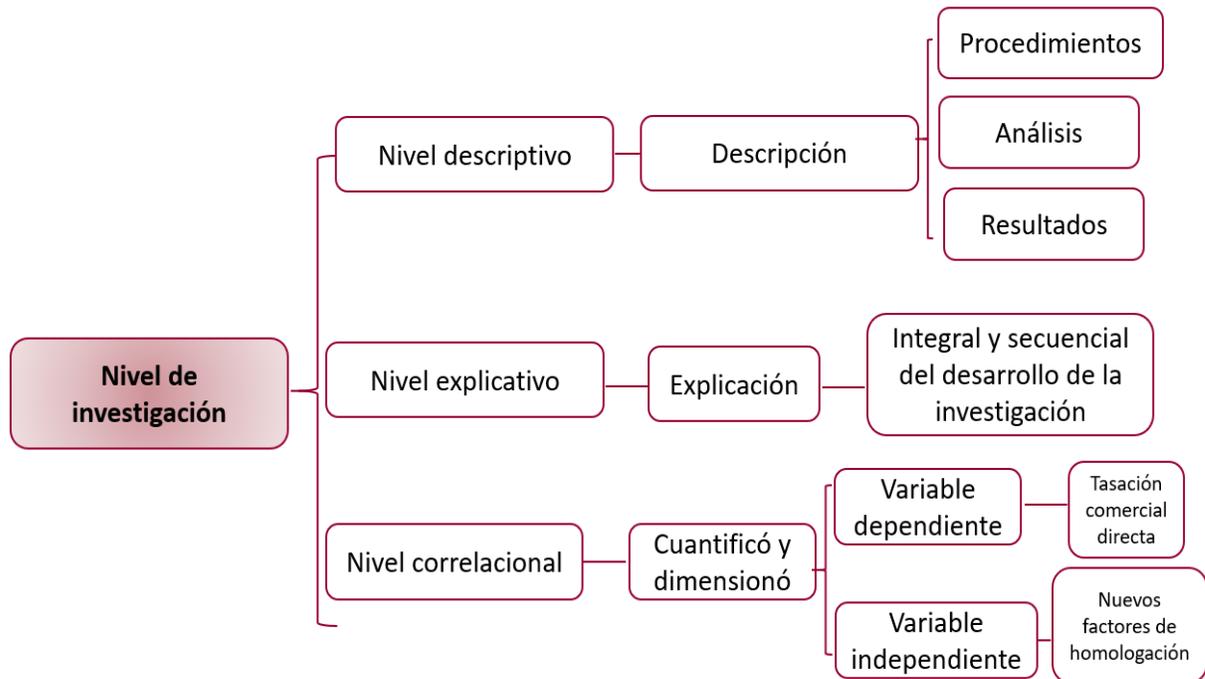
Figura 16 Matriz de diseño y muestreo.



Fuente: Elaboración propia.

Esta tesis puede ser abordada como una investigación de nivel explicativo, descriptivo y correlacional ya que se detallan los métodos, análisis y resultados relacionados con la valoración de viviendas unifamiliares, aplicando los nuevos factores de homologación. La figura 17 muestra el esquema del nivel de la presente investigación.

Figura 17 Nivel de investigación



Fuente: Elaboración propia.

Nivel Descriptivo: Se describieron en detalle los procedimientos y análisis utilizados para estimar los valores de los bienes inmueble. Esto incluyó la especificación del método de tasación directa utilizado, así como la integración de nuevos factores de homologación aplicados en dicho proceso. Asimismo, se presentó una descripción exhaustiva de los resultados obtenidos.

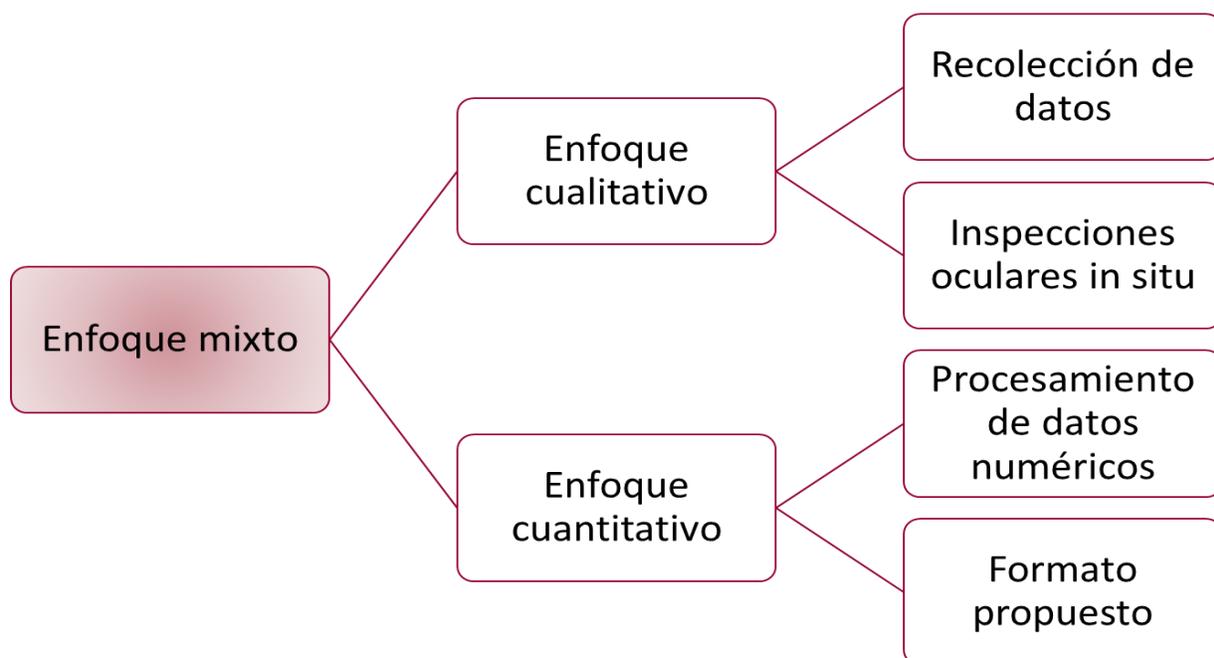
Nivel Explicativo: Se proporcionó una explicación integral y secuencial de las etapas implicadas en el desarrollo de la investigación, desde su concepción hasta la obtención de los hallazgos finales. Este nivel explicativo permitió dilucidar el razonamiento subyacente, las decisiones metodológicas y las justificaciones teóricas que sustentaron el abordaje empleado en el estudio.

Nivel Correlacional: Se evaluó y midió la relación entre la variable dependiente, la tasación comercial directa, y la variable independiente, los nuevos factores de homologación incorporados en el método de tasación directa. Utilizando técnicas estadísticas adecuadas, se analizaron la magnitud y la dirección de la asociación entre estas variables, lo que permitió comprender cómo los factores de homologación influyen en los valores inmobiliarios estimados.

3.3.3. Enfoque de la investigación

El más adecuado para investigar los nuevos factores de homologación que influyen en la tasación de predios urbanos es el enfoque mixto, es decir una combinación del enfoque cualitativo y cuantitativo (con predominancia cuantitativa) como se presenta en la figura 18.

Figura 18 Enfoque mixto



Fuente: Elaboración propia.

Aplicando un enfoque cualitativo en campo, realizando una inspección ocular para validar los datos necesarios de la edificación, este enfoque permitiría explorar también en profundidad la percepción, opiniones y experiencias de los profesionales en el campo inmobiliario, tasadores, propietarios de bienes raíces y otras partes interesadas. Esto se lograría mediante entrevistas sobre documentos relacionados con la tasación de viviendas unifamiliares en Chiclayo. El enfoque cualitativo permitiría identificar y comprender los nuevos factores de homologación que podrían no estar completamente documentados o reconocidos en la literatura existente.

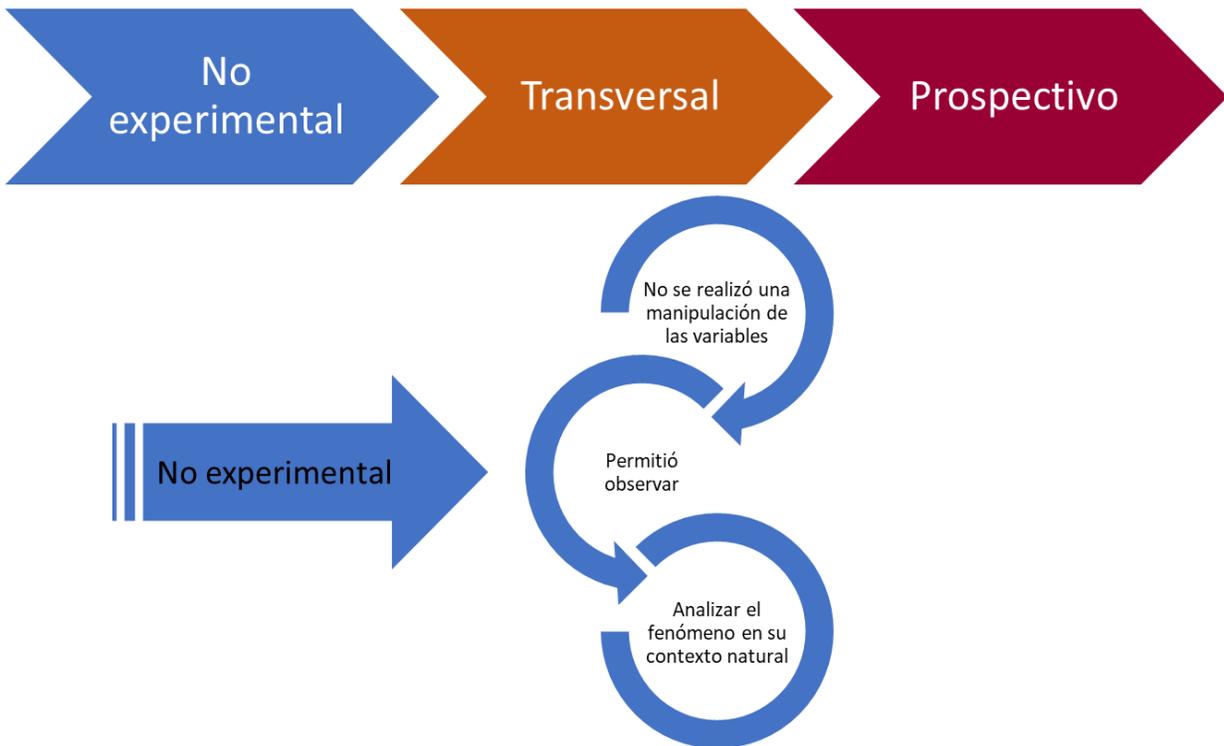
Por otro lado, un enfoque cuantitativo podría ser utilizado para recabar y analizar datos numéricos relacionados con los factores de homologación y su impacto en la tasación de predios urbanos. Esto podría incluir datos sobre características físicas de los inmuebles, precios de venta o alquiler, ubicación geográfica, infraestructuras cercanas y otros datos relevantes. La recolección de datos cuantitativos podría realizarse mediante encuestas, análisis de bases de datos y registros públicos.

3.3.4. Diseño de la investigación

Esta tesis es no experimental, transversal y prospectivo. Es un diseño no experimental debido a que no se manipulan deliberadamente las variables involucradas. En este tipo de estudios, los fenómenos se observan tal y como se presentan en su contexto natural, sin intervenir o alterar las condiciones de las viviendas y sus características inherentes. La finalidad es recolectar datos y analizarlos en su estado original, sin ejercer control directo sobre las variables independientes. Esta elección de diseño se fundamenta en la necesidad de obtener una comprensión

objetiva y fiel a la realidad, evitando introducir sesgos o artificios que puedan distorsionar los hallazgos.

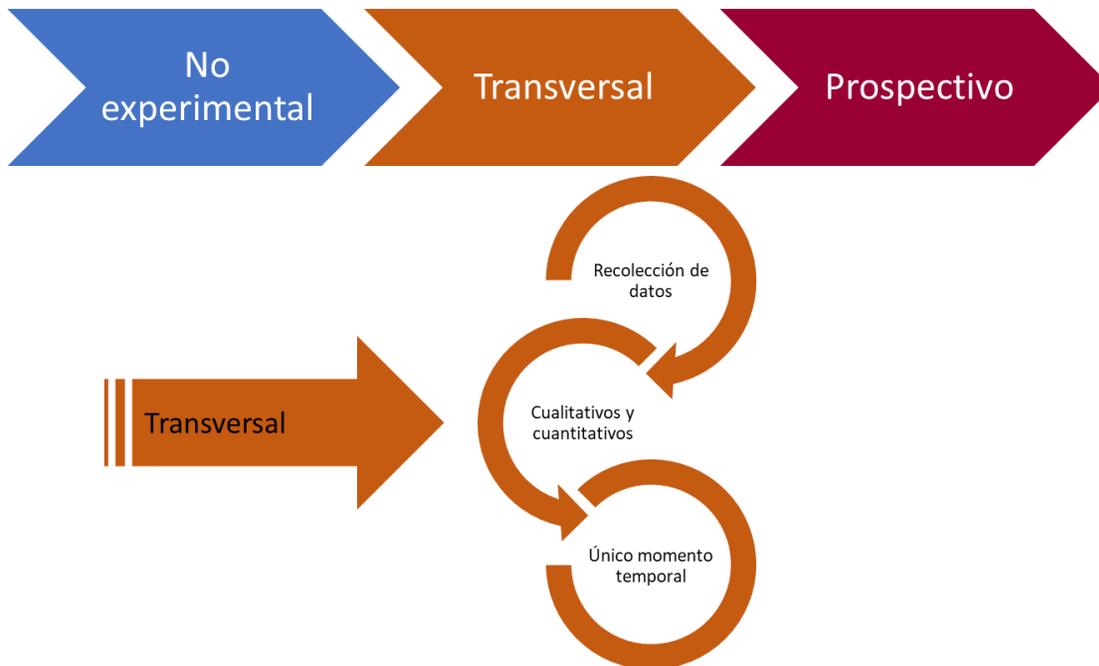
Figura 19 Diseño no experimental



Fuente: Elaboración propia.

Es transversal ya que radica en que los datos cualitativos y cuantitativos se recolectarán en un momento específico del tiempo, como una instantánea o fotografía de la situación actual de las viviendas. Este enfoque permite describir e interpretar las características y rasgos distintivos de las propiedades en un punto determinado, sin realizar un seguimiento longitudinal a través del tiempo. La elección de un diseño transversal se fundamenta en la necesidad de obtener una visión completa y precisa de las condiciones presentes, lo cual es esencial para el análisis y valoración de las viviendas.

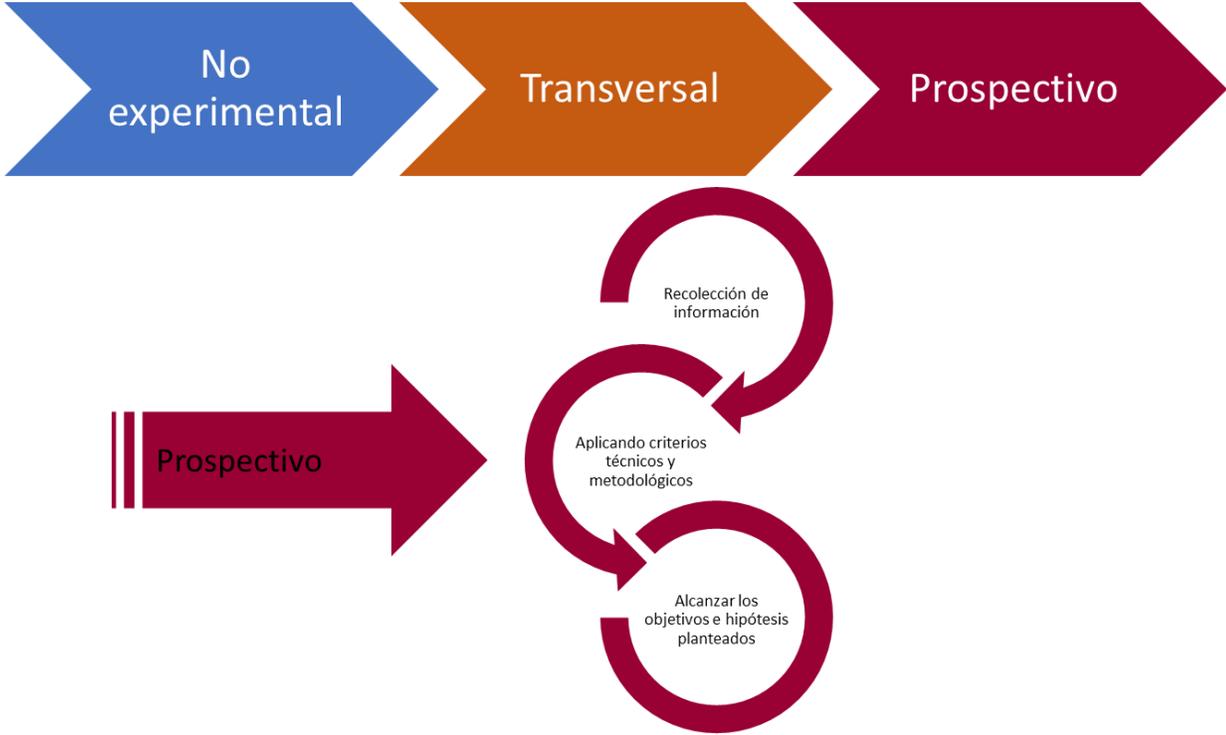
Figura 20 Diseño transversal



Fuente: Elaboración propia.

Es de diseño prospectivo porque implica recolectar datos y aplicar criterios técnicos orientados a alcanzar los objetivos y validar las hipótesis planteadas. Es una investigación proyectada al futuro, que busca información relevante para realizar inferencias, comparaciones y evaluaciones posteriores. Se justifica por la necesidad de contar con una base sólida y actualizada de información que sirva como punto de partida para futuras investigaciones y para implementar mejoras en los procesos de valoración inmobiliaria.

Figura 21 Diseño prospectivo



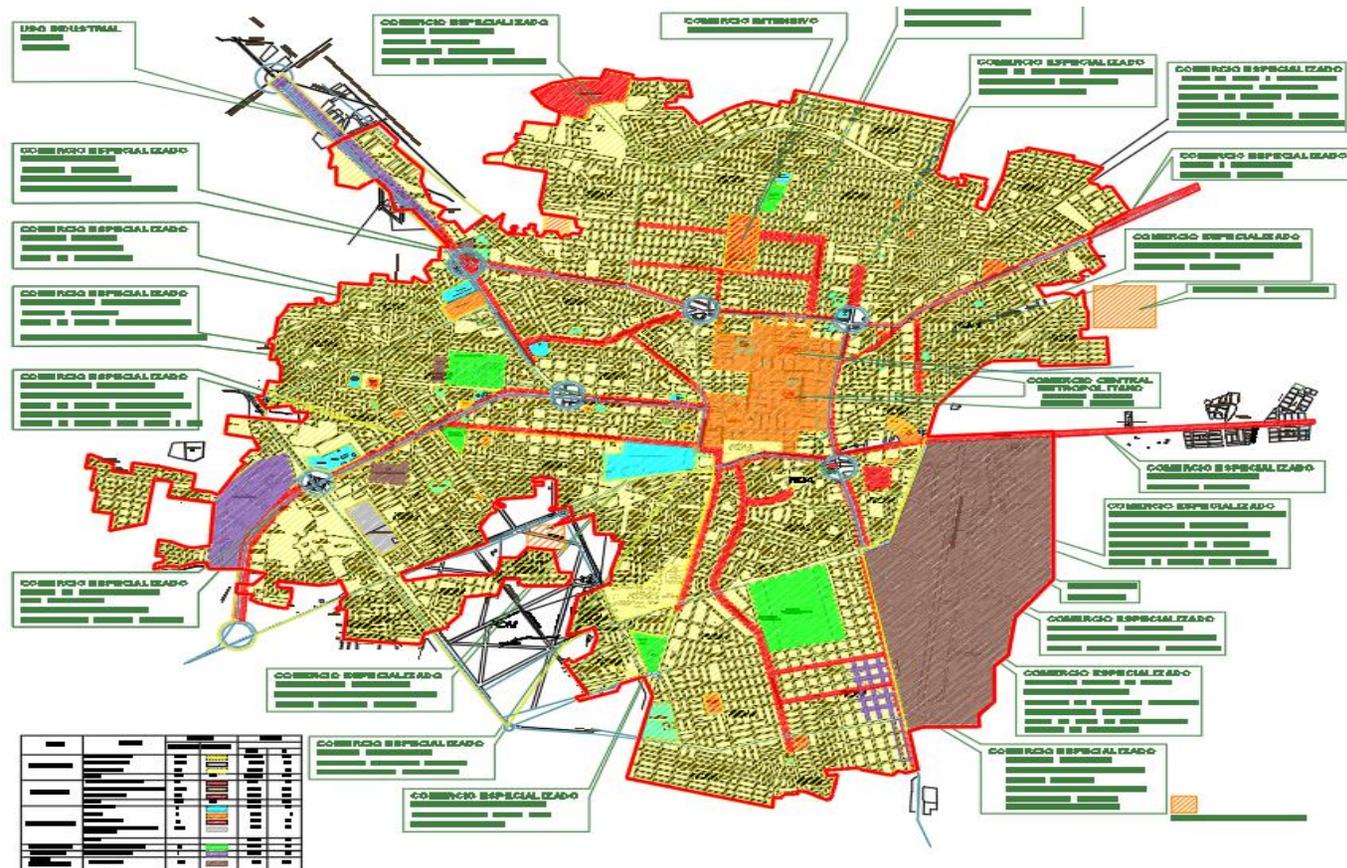
Fuente: Elaboración propia.

3.4. Población y muestra

3.4.1. Población

Se está considerando como población para esta investigación a las viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.

Figura 22. Mapa de Zonificación de Chiclayo



Fuente: Elaboración propia

La ciudad de Chiclayo es provincia y también distrito, siendo conformada por 7 distritos más.

Figura 23. Mapa de las provincias de Chiclayo



Fuente: Recuperado de Google

3.4.2. Muestra

La prueba exploratoria es de 30 viviendas unifamiliares ubicadas en el distrito de Chiclayo. Estos inmuebles han sido previamente valorados por un tasador acreditado, lo que garantiza la validez y confiabilidad de las estimaciones previas.

El tipo de muestra es cuantitativa siendo esta una investigación la cual seleccionó un número específico de viviendas a tasar.

Para la selección de nuestra muestra se tomaron datos específicamente de INEI del censo del 2017 cuyos datos son los más actualizados, dentro de ello se pudo dar

con la cantidad exacta de viviendas en la ciudad de Chiclayo específicamente en el distrito de Chiclayo como se presenta en la figura 24.

Figura 24 Censo Nacional de Viviendas del 2017

AREA # 140101		Lambayeque, Chiclayo, distrito: Chiclayo		
V: Tipo de vivienda		Casos	%	Acumulado %
Casa Independiente		63 889	84,15%	84,15%
Departamento en edificio		10 409	13,71%	97,86%
Vivienda en quinta		707	0,93%	98,79%
Vivienda en casa de vecindad (Callejón, solar o corralón)		651	0,86%	99,65%
Vivienda improvisada		172	0,23%	99,88%
Local no destinado para habitación humana		92	0,12%	100,00%
Total		75 920	100,00%	100,00%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática, *Censo Nacional 2017*

Tal cual se procedió a usar la pauta para hallar nuestra muestra teniendo algunos datos ya aclarados, dicho proceso se hizo mediante la ayuda de hoja de cálculo de Excel como se ilustra en la figura 25, y se llegó a la conclusión de 30 viviendas para esta investigación.

Figura 25 Fórmula para la obtención de la muestra

$$n = \frac{Z \cdot p \cdot q \cdot N}{e^2 (N-1) + Z^2 \cdot p \cdot q}$$

n=	30.00
z=	1.96
p=	95%
q=	5%
N=	63889
e=	7.80%

n= tamaño de la muestra

z= nivel de confianza elegido (1.96)

p= porcentaje de inasistencia (95)

q= porcentaje complementario (p-q=5)

N= tamaño de la población (N=63889)

e= error máximo permitido (7.80)

Fuente: Elaboración propia

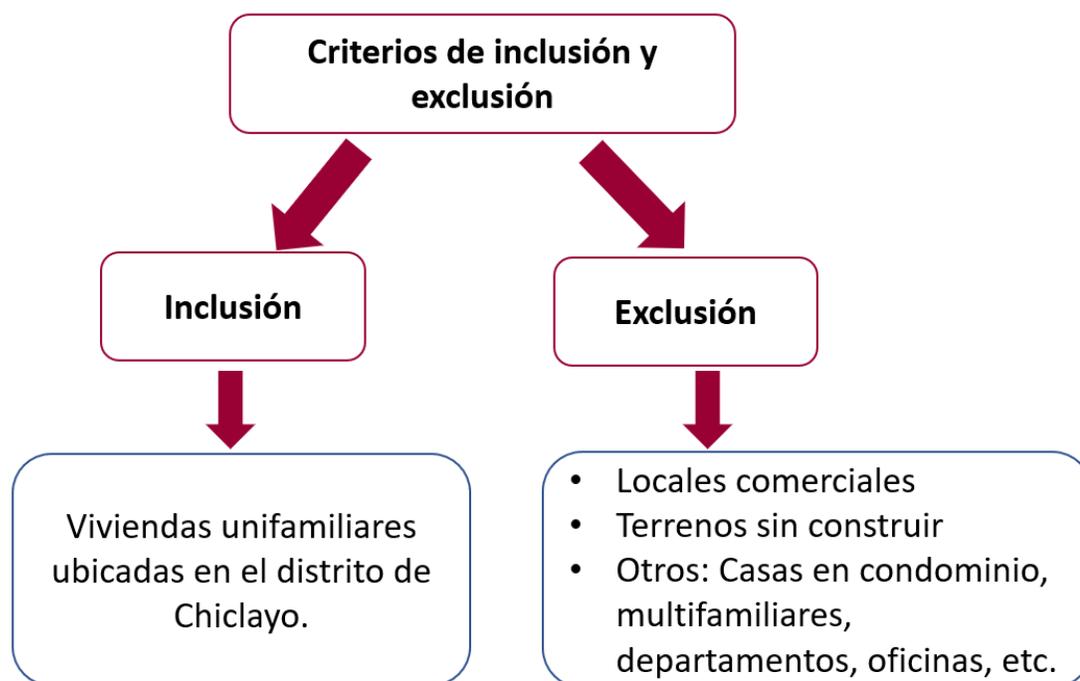
Tabla 14 Porcentajes de Confiabilidad

Nivel de confianza deseado	Puntuación z
80%	1.28
85%	1.44
90%	1.65
95%	1.96
99%	2.58

Fuente: Elaboración propia

Es clave enfatizar que las viviendas en el distrito de Chiclayo son demasiadas, es por ello que se hizo un cuadro de criterios de inclusión y exclusión tal cual muestra la figura 26.

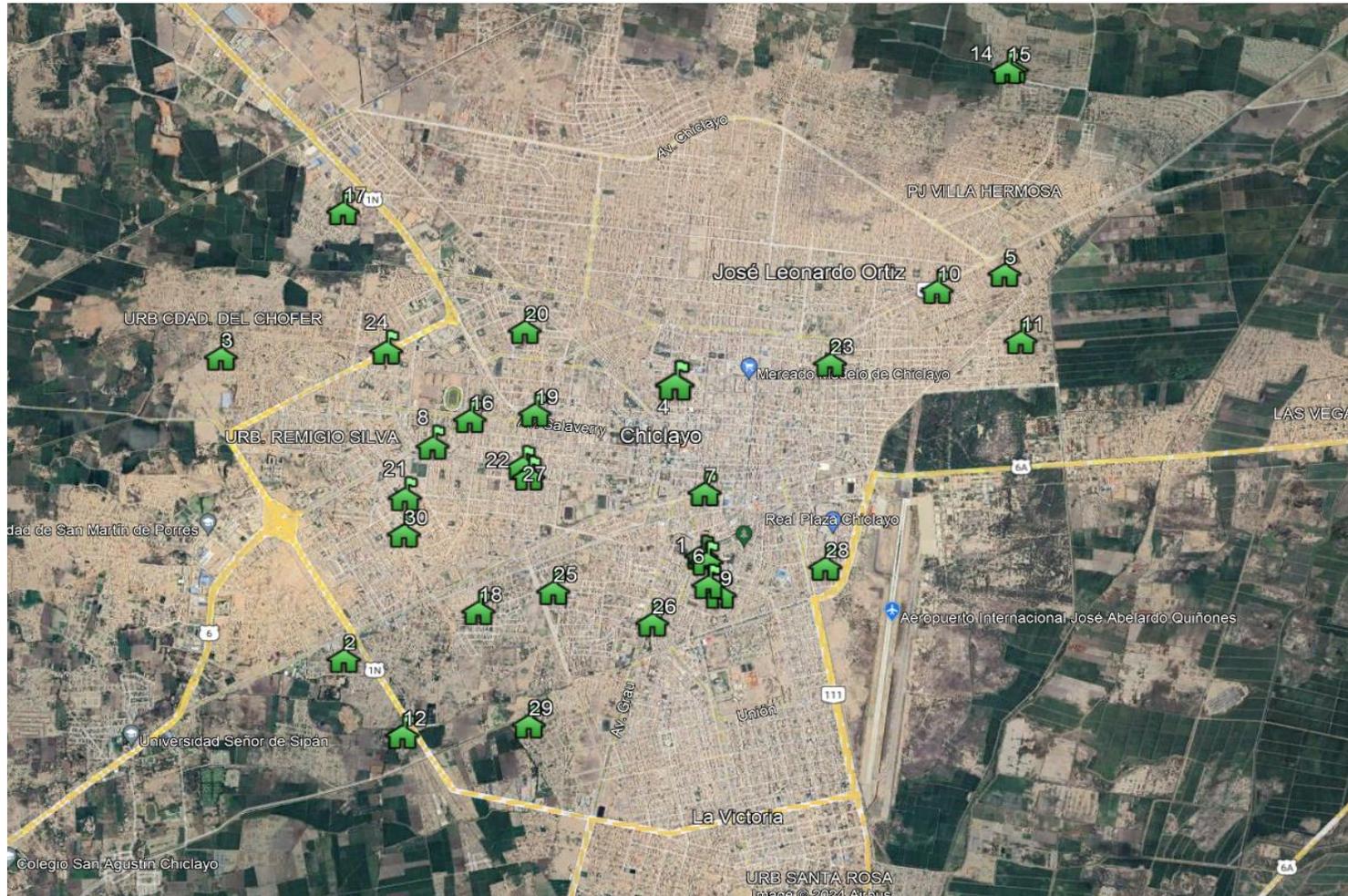
Figura 26 Criterios de Inclusión y Exclusión



Fuente: Elaboración propia

La figura 27 presenta la ubicación exacta de las 30 viviendas del distrito de Chiclayo que fueron usadas para esta tesis

Figura 27 Plano de Ubicación de las 30 Viviendas objeto de estudio



Fuente: Elaboración propia (Google Earth)

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.5.1. Técnicas de Investigación

Esta tesis se caracteriza por su enfoque descriptivo, el cual es esencial para la recolección y análisis detallado de los datos pertinentes. Este método permitirá una observación meticulosa y una documentación precisa de las variables relevantes al estudio. Los factores de homologación, que incluyen la ubicación, entorno, extensión, zonificación, forma, frente, superficie construida, edad, sistema estructural, estado de conservación, diseño arquitectónico y condiciones de negociación, serán registrados conforme a las características observadas directamente en el inmueble sujeto de estudio.

Este abordaje sistemático garantiza un control riguroso y organizado en la aplicación del método de tasación directa, lo cual es fundamental para determinar el valor justo y apropiado de las viviendas unifamiliares situadas en el distrito de Chiclayo.

Para asegurar la verificación y validación de las hipótesis formuladas, se ha establecido una secuencia estructurada de procesos que se desarrollarán de manera ordenada y consecutiva. A continuación, se presenta un detalle de estos procesos:

- **Identificación y Selección de Inmuebles:** Se seleccionarán viviendas unifamiliares representativas del distrito de Chiclayo.
- **Recolección de Datos In Situ:** Se emanará a la observación directa y registro de las características físicas y estructurales de cada inmueble.

— **Análisis de Factores de Homologación:** Se evaluarán los factores de homologación previamente definidos, asegurando su congruencia y pertinencia para el estudio.

— **Aplicación del Método de Tasación Directa:** Utilizando los datos recolectados:

1. Si hay sólo propiedades comparables construidas, se aplica el Método de Mercado directamente.
2. Si hay terrenos y construcciones comparables, se complementa el Método de Mercado con el Método Residual.
3. El Método Residual aísla el valor del terreno a partir de los valores homologados de las propiedades comparables.
4. El valor comercial total es la suma del valor del terreno (Residual) más el costo de construcción estimado.

— **Verificación y Validación de Resultados:** Los resultados obtenidos serán comparados y validados mediante métodos alternativos y estudios previos, para garantizar su precisión y confiabilidad.

Este enfoque meticuloso y detallado permitirá no solo calcular el valor de las viviendas de manera precisa y justa, sino también proporcionar un marco robusto para próximas investigaciones en el rubro de la tasación inmobiliaria en Chiclayo. De esta forma, se contribuirá al conocimiento y mejora de las prácticas de valoración de

inmuebles en la región, asegurando transparencia y equidad en el mercado inmobiliario local.

3.5.2. Instrumentos de procesamiento de datos

Dicha tesis ha seleccionado y desarrollado una serie de instrumentos rigurosos y adecuados para la recolección y análisis de datos, los cuales son sustanciales para alcanzar los objetivos propuestos y garantizar la validez y confiabilidad de los resultados.

- **Ficha de Observación In Situ:** Este instrumento se empleará para el registro detallado y sistemático de los atributos particulares y estructurales de las viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo. La ficha de observación. La precisión y exhaustividad en el registro de estos datos son cruciales para la posterior aplicación del método de tasación directa.
- **Guía de Inspección Técnica:** Este documento servirá como un marco de referencia para los evaluadores durante las visitas a los inmuebles. Incluirá directrices detalladas sobre cómo evaluar y documentar cada factor de homologación, garantizando la uniformidad y consistencia en la recolección de datos. Además, proporcionará criterios específicos para evaluar el estado de conservación y el diseño arquitectónico de las propiedades.
- **Software de Análisis Estadístico:** En el proceso y análisis de los datos recolectados, se utilizarán el Excel. Esto permitirá realizar análisis descriptivos y estadísticos complejos, favoreciendo la identificación de patrones y

tendencias que puedan influir en la tasación de los inmuebles. Además, la utilización de este software garantiza una mayor precisión y eficacia.

- **Base de Datos Digital:** Se establecerá una estructura para almacenar toda la información recolectada de manera organizada y segura. Esta base de datos permitirá un acceso fácil y rápido a los datos durante el análisis y servirá como un repositorio centralizado para toda la documentación de la tesis. La estructura será diseñada para permitir la integración con los softwares de análisis estadístico utilizados, facilitando así el proceso de análisis.
- **Manual de Procedimientos de Tasación:** Se elaborará un manual detallado que describirá los procedimientos específicos a seguir para la tasación de las viviendas. Este manual incluirá metodologías estandarizadas para la evaluación de cada factor de homologación y para la aplicación del método de tasación directa. Además, proporcionará ejemplos y casos de estudio para ilustrar el proceso de tasación, garantizando que todos los evaluadores sigan un enfoque consistente y sistemático.

El uso de estos instrumentos garantiza un enfoque meticuloso y riguroso en cada etapa de la investigación, desde la recopilación inicial de datos hasta el análisis final. La combinación de técnicas cualitativas y cuantitativas, apoyadas por herramientas tecnológicas avanzadas, asegura una evaluación exhaustiva y precisa del valor de las viviendas unifamiliares en Chiclayo. Este enfoque integral no solo facilita la obtención de resultados válidos y confiables, sino que también contribuye al desarrollo de un marco metodológico robusto que puede ser replicado en futuras investigaciones en el campo de la tasación inmobiliaria.

Figura 28 Procedimiento de la tasación



Elaboración: Los autores

Durante la evaluación in situ de las viviendas sujetos, donde se evaluarán las características físicas del predio es vital importancia llenar la siguiente ficha.

Figura 29 Ficha para llenado de información



USMP
UNIVERSIDAD DE
SAN MARTÍN DE PORRES

Facultad de
Ingeniería y
Arquitectura

FECHA DE EVALUACIÓN _____ DE _____ DE _____

PROPIETARIO

CLIENTE

PERITO TASADOR

Carr. Av. Jr. Calle. Pje.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

N° Mza./Lote

DEPARTAMENTO PROVINCIA DISTRITO

CLASIFICACIÓN BIEN TERMINADO Registro: RPI RPU CL Ficha Partida N°

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE Casa Departamento

ÁREAS ÁREA DEL TERRENO m² ÁREA CONSTRUIDA m²

ESTADO DE CONSTRUCCIÓN Bueno Regular Malo ANTIGUEDAD CONSTRUCCIÓN m²

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESTRUCTURAS	COLUMNAS	VIGAS	TECHOS	MUROS	TIPO DE ALBAÑILERÍA
<input type="checkbox"/> Placa de cimentación	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Aligerado	<input type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> Ladrillo de arcilla
<input type="checkbox"/> Cimientos corridos	<input type="checkbox"/> Acero	<input type="checkbox"/> Acero	<input type="checkbox"/> Macizo	<input type="checkbox"/> Albañilería	<input type="checkbox"/> Adobe
<input type="checkbox"/> Baño de servicio	<input type="checkbox"/> Ambos	<input type="checkbox"/> Ambos	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Otros	<input type="checkbox"/> Concreto

ACABADOS

PUERTAS	TIPO	MATERIAL
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Apanelada	<input type="checkbox"/> Maciza
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Fierro	<input type="checkbox"/> Madera
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Contraplacada
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Otros

VENTANAS

Madera Aluminio Fierro Otros

DATOS EXTRAS DEL INMUEBLE

ILUMINACIÓN NATURAL

1. ¿Cuántas ventanas que generen luz natural cuenta su vivienda?

Rango: 2 a 5 vent. 6 a 9 vent. > a 9 vent.

COMENTARIOS/OBSERVACIONES

Fuente: Elaboración propia

Se usará la tabla 15 para la organización de datos y la recolección de información valiosa sobre el valor de la tasación, el respectivo perito tasador como su número de celular.

Tabla 15. *Tasaciones comerciales hechas por Peritos Tasadores.*

Número de Viviendas	Nombre del Perito Tasador	Número de celular	Valor de Tasación Comercial (U\$\$)
Vivienda N° 01			
Vivienda N° 02			
Vivienda N° 03			
Vivienda N° 04			
Vivienda N° 05			
Vivienda N° 06			
Vivienda N° 07			
Vivienda N° 08			
Vivienda N° 09			
Vivienda N° 10			
Vivienda N° 11			
Vivienda N° 12			
Vivienda N° 13			
Vivienda N° 14			
Vivienda N° 15			
Vivienda N° 16			
Vivienda N° 17			
Vivienda N° 18			
Vivienda N° 19			
Vivienda N° 20			
Vivienda N° 21			
Vivienda N° 22			
Vivienda N° 23			
Vivienda N° 24			
Vivienda N° 25			
Vivienda N° 26			
Vivienda N° 27			
Vivienda N° 28			
Vivienda N° 29			
Vivienda N° 30			

Elaboración: Los autores

Así mismo la tabla 16 se usará para obtener el nombre del propietario y el valor de compraventa de las viviendas como se muestra a continuación.

Tabla 16. *Propietarios y valor de compraventa de las viviendas.*

N° VIVIENDA	Nombre del propietario	Valor de Compra Venta (U\$\$)
<i>Vivienda N° 01</i>		
<i>Vivienda N° 02</i>		
<i>Vivienda N° 03</i>		
<i>Vivienda N° 04</i>		
<i>Vivienda N° 05</i>		
<i>Vivienda N° 06</i>		
<i>Vivienda N° 07</i>		
<i>Vivienda N° 08</i>		
<i>Vivienda N° 09</i>		
<i>Vivienda N° 10</i>		
<i>Vivienda N° 11</i>		
<i>Vivienda N° 12</i>		
<i>Vivienda N° 13</i>		
<i>Vivienda N° 14</i>		
<i>Vivienda N° 15</i>		
<i>Vivienda N° 16</i>		
<i>Vivienda N° 17</i>		
<i>Vivienda N° 18</i>		
<i>Vivienda N° 19</i>		
<i>Vivienda N° 20</i>		
<i>Vivienda N° 21</i>		
<i>Vivienda N° 22</i>		
<i>Vivienda N° 23</i>		
<i>Vivienda N° 24</i>		
<i>Vivienda N° 25</i>		
<i>Vivienda N° 26</i>		
<i>Vivienda N° 27</i>		
<i>Vivienda N° 28</i>		
<i>Vivienda N° 29</i>		
<i>Vivienda N° 30</i>		

Elaboración: Los autores

CAPÍTULO IV: RESULTADOS

1. Obtención y análisis de datos de las propiedades sujetas a evaluación.

La evaluación de las casas involucra diversos procedimientos esenciales. En primer lugar, se lleva a cabo una inspección visual técnica juntamente con la validación de su respectiva ubicación. Luego, se elabora un informe detallado, que incluye una descripción completa, y, por último, un estudio de mercado que incorpora los factores de homologación. Seguidamente, presentaremos las etapas de manera más detallada que se consideraron al valorar las propiedades ubicadas en la ciudad de Chiclayo.

2. Supervisión técnica - visual y confirmación de ubicación

Primer paso: se procedió a visitar la vivienda la cual sería materia de tasación, teniendo presente siempre el Reglamento Nacional de Tasaciones, además se verificó minuciosamente su ubicación para asegurarse de que coincidiera con la información previamente analizada en la dirección proporcionada por la Partida Electrónica. Luego, se registraron las coordenadas geográficas en el lugar utilizando Google Maps tal cual se observa en la figura 30.

Figura 30 . Ejemplo de Coordenadas por satélite in situ de la Casa N° 1



Fuente: Recuperada de “Plataforma Google Maps”

Es crucial respaldar de manera adecuada la ubicación del inmueble, ya que esto puede generar complicaciones en la elaboración del informe. Para lograrlo, es esencial verificar la información proporcionada en la partida electrónica mediante diversas plataformas en línea, como Geodir Maps, Geollaqta, Google Earth, la guía de calles, o, en el caso de propiedades rurales, Sicar Minagri V.2.0.3. Estas fuentes proporcionarán información precisa que confirme la examinación del predio.

Segundo paso: se tomó captura de imágenes de la parte frontal (Fachada) de la propiedad. Es esencial destacar que en estas fotografías se debían incluir todos los niveles construidos que conforman la propiedad en cuestión.

Figura 31 Verificación de los inmuebles próximos a la casa de valoración N°1



Fuente: Recuperada de “Plataforma Google Maps”

Tercer Paso: Después de haber ejecutado exitosamente los pasos previamente mencionados, se procedió a la toma de fotografías de los espacios interiores de la propiedad que estaba siendo tasada. Ver anexos

Cuarto Paso: En la inspección, se completó una Guía de descripción del inmueble, en la que se registraron las características observadas durante la visita a

los espacios, así como cualquier información proporcionada por el cliente. En la figura 32 se muestra la ficha guía de la vivienda tasada y las demás se encontrarán en la parte de Anexos.

Figura 32 Guía de descripción de la casa N°1 elaborado durante visita in situ



Facultad de Ingeniería y Arquitectura

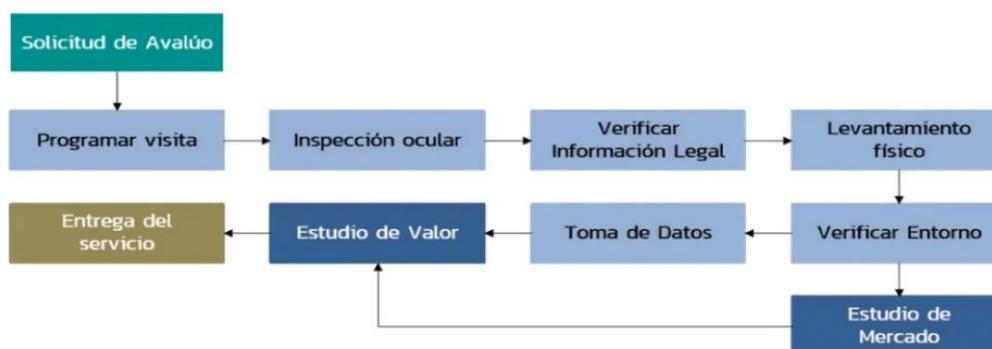
FECHA DE EVALUACIÓN <u>05</u> DE <u>ABRIL</u> DE <u>2024</u>	
PROPIETARIO: <u>Edeney Dora Perilla Lu</u>	
CLIENTE: <u>Misión Perilla Lu</u>	
PERITO TASADOR: <u>Josce D. Llamaca Medina, Hoy, Concejales Caldera</u>	
<input type="checkbox"/> Cert. <input checked="" type="checkbox"/> An. <input type="checkbox"/> In. <input type="checkbox"/> Cata. <input type="checkbox"/> Pda.	
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: <u>Av. Libertad N° 376</u>	
N°: <u>376</u>	Mza./Lote: <u>MZC 13</u>
DEPARTAMENTO: <u>Lambayeque</u>	PROVINCIA: <u>Chiclayo</u> DISTRITO: <u>Chiclayo</u>
CLASIFICACIÓN: <u>BIEN TERMINADO</u>	Registro: <u>RPI</u> <u>RPU</u> <u>CL</u> Ficha: <u>Partida</u> <input checked="" type="checkbox"/> N°: <u>1100046</u>
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	
TIPO DE INMUEBLE: <input checked="" type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Departamento	
ÁREAS: ÁREA DEL TERRENO: <u>203.39</u> m ² ÁREA CONSTRUIDA: <u>230.24</u> m ²	
ESTADO DE CONSTRUCCIÓN: <input type="checkbox"/> Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo	ANTIGÜEDAD CONSTRUCCIÓN: <u>3 años</u>
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
ESTRUCTURAS <input type="checkbox"/> Placa de cimentación <input checked="" type="checkbox"/> Cimientos corridos <input type="checkbox"/> Baño de servicio	COLUMNAS <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Acero <input checked="" type="checkbox"/> Ambos
VIGAS <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Acero <input checked="" type="checkbox"/> Ambos	TECHOS <input checked="" type="checkbox"/> Aligero <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Otros
MUROS <input type="checkbox"/> Concreto <input checked="" type="checkbox"/> Alfarería <input type="checkbox"/> Otros	TIPO DE ALFARERÍA <input checked="" type="checkbox"/> Cadrillo de arcilla <input type="checkbox"/> Adobe <input type="checkbox"/> Concreto
ACABADOS PUERTAS TIPO: <input type="checkbox"/> Aparejada <input checked="" type="checkbox"/> Ancha <input type="checkbox"/> Contrapicada MATERIAL: <input type="checkbox"/> Hierro <input checked="" type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Otros	VENTANAS <input type="checkbox"/> Madera <input checked="" type="checkbox"/> Aluminio <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> Otros
DATOS EXTRAS DEL INMUEBLE	
ILUMINACIÓN NATURAL 1. ¿Cuántas ventanas que generen luz natural cuenta su vivienda? Rango: <input checked="" type="checkbox"/> 3 a 5 vent. <input type="checkbox"/> 6 a 8 vent. <input type="checkbox"/> > 8 vent. <u>(3 vent.)</u>	
COMENTARIOS/OBSERVACIONES	
<p>Se corroboró la ubicación del inmueble mediante placa de numeración verificada en la presente inspección ocular in situ; en contraste con la información indicada en la partida Registral.</p>	

Elaboración: Los autores

3. Elaboración del informe de tasación (Memoria descriptiva)

El informe de tasación (memoria descriptiva) sigue un proceso estructurado que asegura una evaluación completa y precisa del inmueble. Este proceso abarca desde la solicitud inicial hasta la entrega final del informe, pasando por etapas cruciales como la inspección ocular, verificación legal, levantamiento físico, estudio del entorno y análisis de mercado. Cada fase contribuye con información esencial para el estudio de valor, culminando en un informe detallado y fundamentado. La figura 33 ilustra de manera concisa este flujo de trabajo, mostrando la secuencia e interrelación de las etapas en el proceso de tasación.

Figura 33 Proceso de Informe de tasación



Fuente: Elaboración propia

3.1. Normatividad

3.1.1. Objeto de tasación: Se refiere al propósito por el cual se llevarán a cabo las valoraciones en cuestión. En este caso, el objetivo de tasar las 30 viviendas ubicadas en la ciudad de Chiclayo es establecer su valor final con propósitos exclusivamente comerciales.

3.1.2. Reglamentación: La ejecución de las tasaciones se realizará en conformidad normativa con la vigente establecida en el RNT.

3.1.3. Metodología: Se utilizará el método residual como complemento al

método de mercado y método de mercado directo establecidos en el Artículo 3, Inciso 3.1.5 del Título I del RNT.

3.1.4. Situación Registral del Predio: Se trata de la partida electrónica o una réplica exacta ofrecida por parte del cliente respecto a la vivienda unifamiliar.

3.1.5. Fuente y procedencia de información: Es la data de características propias, que el cliente proporciona durante la evaluación visual de la propiedad que se está valorando, ya sean registros electrónicos, planos, datos sobre el terreno, especificaciones de acabados, evaluaciones previas, regulaciones urbanas u otros archivos relacionados. En la tabla 17 se muestra la situación registral con su número respectivo de cada vivienda.

Tabla 17. *Situación registral de las viviendas unifamiliares.*

Número de Viviendas	Situación registral del predio	Número de registro
<i>Vivienda N° 01</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11000965</i>
<i>Vivienda N° 02</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11076087</i>
<i>Vivienda N° 03</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>P10116175</i>
<i>Vivienda N° 04</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>P10004360</i>
<i>Vivienda N° 05</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>40242122</i>
<i>Vivienda N° 06</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>-</i>
<i>Vivienda N° 07</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>-</i>
<i>Vivienda N° 08</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>-</i>
<i>Vivienda N° 09</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>02019585</i>
<i>Vivienda N° 10</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>P10022449</i>
<i>Vivienda N° 11</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>P10161575</i>
<i>Vivienda N° 12</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11220469</i>
<i>Vivienda N° 13</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>02190476</i>
<i>Vivienda N° 14</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11239043</i>
<i>Vivienda N° 15</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11238996</i>
<i>Vivienda N° 16</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>-</i>
<i>Vivienda N° 17</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11032428</i>
<i>Vivienda N° 18</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>11042743</i>
<i>Vivienda N° 19</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>02024436</i>
<i>Vivienda N° 20</i>	<i>Partida Electrónica</i>	<i>No está inscrita</i>

Vivienda N° 21	Partida Electrónica	P10201303
Vivienda N° 22	Partida Electrónica	P10092961
Vivienda N° 23	Partida Electrónica	11009854
Vivienda N° 24	Partida Electrónica	P10103578
Vivienda N° 25	Partida Electrónica	11043000
Vivienda N° 26	Partida Electrónica	02191731
Vivienda N° 27	Partida Electrónica	P10002716
Vivienda N° 28	Partida Electrónica	P10164618
Vivienda N° 29	Partida Electrónica	11417172
Vivienda N° 30	Partida Electrónica	P10061580

3.2. Datos generales

3.2.1. Cliente: Es la persona natural o jurídica que realiza la solicitud del servicio de valoración.

Tabla 18. Nombre de clientes para la tasación de las viviendas

Número de Viviendas	Nombre del Cliente
Vivienda N° 01	Sucesión Peralta Lui
Vivienda N° 02	Luz Marlene Montalvo Meoño
Vivienda N° 03	Cruzado Balcázar Alan
Vivienda N° 04	Mirian Botellana Acuña
Vivienda N° 05	Isaías Benavides Irigoín.
Vivienda N° 06	Juan Antonio Morales Bermúdez
Vivienda N° 07	Darío Silas Sarmiento Valverde
Vivienda N° 08	Mirian Sandra Sotelo Luna
Vivienda N° 09	Edith Carrasco Guerrero
Vivienda N° 10	Jorge Enrique del Águila Dávila
Vivienda N° 11	Hegel Brandy Malca Jimenez
Vivienda N° 12	Tania del Rosario Lara Carretero y Carlos Guillermo Mendoza Santamaría
Vivienda N° 13	Chiroque Hermanos y Compañía Contratistas Generales S.A
Vivienda N° 14	Alan Salvador Santa Cruz
Vivienda N° 15	Luzdina Maytahuay Zumba
Vivienda N° 16	Samuel Medina Rojas
Vivienda N° 17	Henry Santa Cruz Vasquez
Vivienda N° 18	Darwin Luis Cisneros Torres
Vivienda N° 19	Corporación NortPlast SRL
Vivienda N° 20	Dhiaeresli Noemi Vargas Choquepata
Vivienda N° 21	Sandoval Montaña Janeth
Vivienda N° 22	Manuel Enrique Chero Ypanaque
Vivienda N° 23	Carmen Eda Fernández Jara
Vivienda N° 24	Rogelio Piñin Llacsahuache
Vivienda N° 25	Tatiana Lizset Carranza Castillo
Vivienda N° 26	Aidé Elder Silva Paredes
Vivienda N° 27	Kelly Espinoza Anaya
Vivienda N° 28	Zully Alvarado Vallejos
Vivienda N° 29	Claudia Priscilla Narváez Mitidieri
Vivienda N° 30	Sara Doris Bustamante Tapia

Elaboración: Los autores

3.2.2. Propietario: Según consta en los registros electrónicos, es el individuo o la entidad legal que ostenta los derechos de propiedad sobre el inmueble objeto de valoración. Se proporciona la lista de propietarios de los bienes a tasar.

Tabla 19. *Propietarios de las viviendas*

Número de Viviendas	Nombre de propietario (s)
Vivienda N° 01	Federico Daniel Peralta Lui, Marco Antonio Peralta Lui
Vivienda N° 02	Luz Marlene Montalvo Meoño
Vivienda N° 03	Cruzado Balcázar Alan
Vivienda N° 04	Mirian Botellana Acuña
Vivienda N° 05	Isaías Benavides Irigoín, Orlinda Idrogo Tarrillo
Vivienda N° 06	Juan Antonio Morales Bermúdez, María Luisa Razzeto de Morales
Vivienda N° 07	Darío Silas Sarmiento Valverde
Vivienda N° 08	Mirian Sandra Sotelo Luna
Vivienda N° 09	Edith Carrasco Guerrero
Vivienda N° 10	Jorge Enrique del Águila Dávila
Vivienda N° 11	Hegel Brandy Malca Jimenez
Vivienda N° 12	Tania del Rosario Lara Carretero y Carlos Guillermo Mendoza Santamaría
Vivienda N° 13	Juan Víctor Salas Fernández y Matilde Montenegro Dávila
Vivienda N° 14	Alan Salvador Santa Cruz
Vivienda N° 15	Luzdina Maytahuay Zumba
Vivienda N° 16	Cristhian Saavedra Campos
Vivienda N° 17	Henry Santa Cruz Vasquez y Jannina del pilar murga Gálvez
Vivienda N° 18	Darwin Luis Cisneros Torres y Lucía Violeta Diaz Cachay
Vivienda N° 19	Jaime Zegarra Acuña
Vivienda N° 20	Dhiaeresli Noemi Vargas Choquepata
Vivienda N° 21	Sandoval Montaña Janeth
Vivienda N° 22	Manuel Enrique Chero Ypanaque
Vivienda N° 23	Melchora Patricia Calderón Vera
Vivienda N° 24	Alejandra Fidelia Morocho Cornejo y Rogelio Piñin Llacsahuache
Vivienda N° 25	Tatiana Lizset Carranza Castillo
Vivienda N° 26	Gabriel Estela Delgado y Aidé Elder Silva Paredes
Vivienda N° 27	Kelly Espinoza Anaya
Vivienda N° 28	María Nélica Vallejos Díaz
Vivienda N° 29	Claudia Priscilla Narváez Mitidieri
Vivienda N° 30	Sara Doris Bustamante Tapia

Elaboración: Los autores

3.2.3. Ocupante: En el proceso de inspección visual, se determinará quién estaba ocupando la propiedad, ya sea arrendatarios, el dueño, personas ajenas, o si el predio se encontraba sin ocupar. En esta instancia, las treinta viviendas estaban ocupadas por sus respectivos propietarios.

3.2.4. Ubicación según partida electrónica: Descripción del emplazamiento consignado en la partida electrónica o copia literal proporcionada por los propietarios.

3.2.5. Ubicación según predio urbano: Localización del predio según la declaración jurada de autovalúo presentada por los comitentes.

3.2.6. Ubicación según inspección ocular: Durante el trabajo de campo, se detallan los elementos que permiten identificar la ubicación del bien, tales como numeración domiciliaria, nomenclatura vial, indicativos en medidores y otros observados en el entorno inmediato.

3.3. Descripción general

3.3.1. Servicios: Este aspecto implica proporcionar información sobre los servicios públicos disponibles para el inmueble que se está valorando. Esto incluye verificar si el inmueble tiene acceso a servicios esenciales como agua potable, sistema de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Todas las viviendas unifamiliares examinadas disponen de acceso completo a servicios eléctricos y de saneamiento.

3.3.2. Descripción y distribución del inmueble

Es una visión general de la propiedad en su conjunto, sin requerir la inclusión de detalles técnicos específicos sobre la construcción. La tabla 20 presenta la ubicación de las viviendas según partida registral, predio urbano e inspección ocular.

Tabla 20. Información sobre la ubicación de las viviendas

Número de Viviendas	Ubicación según Partida Registral	Ubicación según Predio Urbano	Ubicación según Inspección Ocular
Vivienda N° 1	Av. Libertad N° 376, MZ. C-3, Lote 3, Urb. Santa Victoria	Av. Libertad N° 376, MZ. C-3, Lote 3, Urb. Santa Victoria	Av. Libertad N° 376, Urb. Santa Victoria
Vivienda N° 2	Calle 7.Mz. "H", Lote 01, Urb. El santuario	Calle 7.Mz. "H", Lote 01, Urb. El santuario	Calle 7.Mz. "H", Lote 01, Urb. El santuario
Vivienda N° 3	Calle Industrial N°681	Calle Justo Calle Industrial N°681	Calle Industrial N°681
Vivienda N° 4	Leoncio Prado N°232 Lote, 4 Calle. Miraflores	Leoncio Prado N°232 Lote, 4 Calle. Miraflores	Calle Leoncio Prado N°232 Calle. Miraflores
Vivienda N° 5	s/n, Mz. "I", Lote 20 Pueblo Joven Juan Pablo el Peregrino	s/n, Mz. "I", Lote 20 Pueblo Joven Juan Pablo el Peregrino	s/n, Mz. "I", Lote 20 Pueblo Joven Juan Pablo el Peregrino
Vivienda N° 6	Calle Manuel León Barandiarán N°229	Calle Manuel León Barandiarán N°229	Calle Manuel León Barandiarán N°229
Vivienda N° 7	Calle Luis Negreiros N°120	Calle Luis Negreiros N°120	Calle Luis Negreiros N°120
Vivienda N° 8	Mz. F, Lote 01, HH.UU. Calle Soberanía 247	Mz. F, Lote 01, HH.UU. Calle Soberanía 247	Calle Soberanía N°247
Vivienda N° 9	Calle las Diamelas 320– Urb. Federico Villareal	Calle las Diamelas 320– Urb. Federico Villareal	Calle las Diamelas 320– Urb. Federico Villareal
Vivienda N° 10	Calle 6 de junio N°145, Mz. M Lt. 16 A.H. Upis Cesar Vallejo	Calle 6 de junio N°145, Mz. M Lt. 16 A.H. Upis Cesar Vallejo	Calle 6 de junio N°145 A.H. Upis Cesar Vallejo
Vivienda N° 11	Calle Fanny Abanto Lote N°14 Mz 21, Pueblo Joven Sector II	Calle Fanny Abanto Lote N°14 Mz 21, Pueblo Joven Sector II	Calle Fanny Abanto Lote N°14 Mz 21, Pueblo Joven Sector II
Vivienda N° 12	Calle 3 Mz. E Lote 1 Urb. Nuestra Señora de la Paz	Calle 3 Mz. E Lote 1 Urb. Nuestra Señora de la Paz	Calle 3 Mz. E Lote 1 Urb. Nuestra Señora de la Paz
Vivienda N° 13	Calle Las Acacias 207–Urb. Santa Victoria	Calle Las Acacias 207–Urb. Santa Victoria	Calle Las Acacias 207–Urb. Santa Victoria
Vivienda N° 14	Calle 5 Mz. F– It.13- Hab. Urb. La estancia del Valle - I Etapa	Calle 5 Mz. F– It.13- Hab. Urb. La estancia del Valle - I Etapa	Calle 5 Mz. F– It.13- Hab. Urb. La estancia del Valle - I Etapa
Vivienda N° 15	Calle 6 Mz. A – It.36- Hab. Urb. La	Calle 6 Mz. A – It.36- Hab. Urb. La	Calle 6 Mz. A – It.36- Hab. Urb. La

Vivienda N° 16	estancia del Valle - I Etapa Calle Imelda López N°125 Urb. Magisterial Mz. A1 – Lt.16	estancia del Valle - I Etapa Calle Imelda López N°125 Urb. Magisterial Mz. A1 – Lt.16	estancia del Valle - I Etapa Calle Imelda López N°125 Urb. Magisterial Calle Cedros 150
Vivienda N° 17	Calle Cedros 150 Mz. O Lt.26 Calle Santa Susana	Calle Cedros 150 Mz. O Lt.26 Calle Santa Susana	Calle Santa Susana S/N
Vivienda N° 18	Manuel Arteaga N°400	Manuel Arteaga N°400	Manuel Arteaga N°400
Vivienda N° 19	Av. Fernando Belaunde N°373 Cruz Del Perdón	Av. Fernando Belaunde N°373 Cruz Del Perdón	Av. Fernando Belaunde N°373 Cruz Del Perdón
Vivienda N° 20	Nacionalismo Mz "16" sublote "21A"	Nacionalismo Mz "16" sublote "21A"	Nacionalismo Mz "16" sublote "21A"
Vivienda N° 21	H.U prog. San Jose Obrero, Mz "A", Lote "2"	Adriano Baca Burga – Cajamarca 0720	Calle Cajamarca 720 Mz. "A", Lote 2
Vivienda N° 22	Av. Quiñones N° 730 – Lote 15 Mz "C"	Av. Quiñones N° 730 – Lote 15 Mz "C",	Av. Quiñones N° 730
Vivienda N° 23	Mz.F Lote N°20 AA.HH Fernando Belaunde Berry Calle Los Rosales Mz D Lote 07	Mz.F Lote N°20 AA.HH Fernando Belaunde Berry Calle Los Rosales Mz D Lote 07	Mz.F Lote N°20 AA.HH Fernando Belaunde Berry Calle Los Rosales Mz D Lote 07
Vivienda N° 24	Urbanización Las Villas del Sol – Villas del Norte I Etapa	Urbanización Las Villas del Sol – Villas del Norte I Etapa	Urbanización Las Villas del Sol – Villas del Norte I Etapa
Vivienda N° 25	Calle Ancón N° 154 Lote 10 Urb Sta Victoria	Calle Ancón N° 154 Lote 10 Urb Sta Victoria	Calle Ancón N° 154. Sta Victoria
Vivienda N° 26	Cal. Las Margaritas N°261 Urb. 9 de Octubre	Cal. Las Margaritas N°261 Urb. 9 de Octubre	Cal. Las Margaritas N°261 Urb. 9 de Octubre
Vivienda N° 27	Calle José Olaya N°165	Calle José Olaya N°165	Calle José Olaya N°165
Vivienda N° 28	Mz. A Lt. 7, Hab Urb. Puertas del Sol II	Mz. A Lt. 7, Hab Urb. Puertas del Sol II	Mz. A Lt. 7, Hab Urb. Puertas del Sol II
Vivienda N° 29	Calle Pedro Cieza de León N°700 Mz.22 Lt. 16 Urb. Las Brisas	Calle Pedro Cieza de León N°700 Mz.22 Lt. 16 Urb. Las Brisas	Calle Pedro Cieza de León N°700 Mz.22 Lt. 16 Urb. Las Brisas

Elaboración: Los autores

3.3.3. Características del entorno

3.3.3.1. Tipo de zona: Identificar si el área circundante donde se encuentran las propiedades que se están valorando se clasifica como zona urbana, rural o de expansión urbana. En el caso las 30 viviendas tienen como clasificación urbana.

3.3.3.2. Uso predominante: Identificar el uso que se evidencia durante la observación visual, ya sea exclusivamente residencial, comercial, industrial, mixto, u otros. En el caso de las 30 viviendas el uso predominante es de vivienda.

3.3.3.3. Desarrollo: Evaluar la condición actual de los inmuebles circundantes al inmueble que está siendo tasado se encuentra en una fase de crecimiento, renovación, estabilidad o disminución. En las 30 viviendas se presenta un crecimiento estacionario.

3.3.3.4. Nivel socioeconómico: Determinar la categorización del estado socioeconómico del área circundante a la vivienda que se está tasando, ya sea como de estrato alto, medio alto, medio, medio bajo, bajo o una combinación de estos. Por ende, el nivel socioeconómico de las 30 viviendas es medio

3.3.3.5. Tendencia del desarrollo urbano: Un factor relevante a considerar es la tendencia del desarrollo urbano en el entorno circundante a las propiedades objeto de tasación. Es preciso determinar si la descripción del uso de los terrenos aledaños corresponde a una zona de desarrollo urbano consolidado y homogéneo, a un área de características heterogéneas, a un sector

en proceso de consolidación urbanística o una zona aún no consolidada desde el punto de vista urbano. Las 30 viviendas se encuentran en una tendencia de desarrollo urbano consolidado homogéneo, ya que existe una abundante demanda de viviendas.

3.3.3.6. Demanda / Interés: Establecer la descripción del nivel de interés o demanda que se genera al comprar o vender un terreno ubicado en las proximidades de las propiedades sujetas a tasación, ya sea inexistente, bajo, moderado o alto. Para nuestro caso para las 30 viviendas existe una demanda moderada

3.3.3.7. Zonificación: La clasificación del uso del suelo donde se localiza el terreno objeto de tasación, incluye las categorías de, Residencial de Densidad Baja (RDB), Residencial de Densidad Media (RDM), Comercio Vecinal (CV) y/o Comercio Zonal (CZ). En nuestro caso las 28 viviendas presentan una zonificación de Residencial de Densidad Media (RDM) y 02 viviendas presentan una zonificación de Residencial de Densidad Alta (RDA)

3.3.3.8. Altura de edificación: Son los pisos en las propiedades que están siendo tasados se clasifica en categorías de altura, que incluyen baja (hasta 2 pisos), mediana (de 3 a 5 pisos) y alta (6 pisos o más). Para las casas N° (1,3,4,5,6,8,9,10,11,12,17,20,26,27,28,30) las edificaciones presentan 2 pisos), las casas N° (2,7,13,15,19,23,24) las edificaciones presentan 3 pisos, en cambio para las casas N° (14,16,18,21,22,25,29) las edificaciones solamente presentan 1 piso, por lo que dichas casas están en una clasificación de altura baja.

3.3.3.9. Velocidad de cambio: La descripción de cómo ha evolucionado la mejora de la infraestructura de los terrenos cercanos a las propiedades que están siendo tasadas se puede categorizar en términos de la velocidad de cambio, que puede ser rápida, moderada, lenta o inexistente. En nuestras 30 viviendas la velocidad de cambio es lenta.

3.3.3.10. Estado de conservación: La explicación de la condición actual de la infraestructura de los terrenos próximos a las propiedades objeto de tasación se divide en categorías que indican si se encuentra en un estado bueno, regular o malo. Esto se debe a que, durante la observación visual, pueden notarse daños estructurales tanto en los predios en cuestión como en las propiedades vecinas. Para nuestro caso el estado de conservación para las 30 viviendas es regular.

3.3.3.11. Equipamiento del entorno: Determinar si durante la inspección en el lugar se identificaron de manera adecuada servicios comerciales, espacios de estacionamiento y áreas recreativas disponibles en cantidad suficiente. Luego, determinar si se observaron servicios educativos y espacios verdes en cantidad suficiente, así como servicios de salud y otros aspectos relevantes. Para las 30 casas tomadas para este estudio se encuentran ubicadas en el centro de la ciudad de Chiclayo, juntamente cerca de parques, locales comerciales, instituciones privadas entre otros.

3.3.3.12. Infraestructura del servicio: Involucra proporcionar una descripción de los servicios públicos disponibles en el área

circundante a los inmuebles que están siendo tasados, evaluando tanto su calidad como su estado de mantenimiento. Esto implica verificar la presencia de carreteras asfaltadas, aceras, sistemas de alcantarillado, suministro de agua potable y alumbrado público, y determinar si estos servicios están en condiciones completas o incompletas.

3.3.3.13. Vías principales de acceso: Incluye el detalle de las rutas primordiales que proporcionan entrada a la propiedad que está siendo tasada, siendo necesario detallar al menos cinco de estas vías. Para la casa N° 1 la vía principal es la Av. La Libertad, para la casa N° 2 las vías principales es la Vía de Evitamiento o Av. Gran Chimú, para la casa N° 3 la vía principal es la calle Industrial, para la casa N° 4 la vía principal es Leoncio Prado y por último las vías principales para la vivienda N° 5 es la Calle Miraflores, dichas vías son las principales conectoras con los bienes inmuebles a tasar y las demás vías que se encuentran en este estudio de investigación.

3.4. Características del inmueble

3.4.1. Tipo de inmueble: Engloba la explicación de las particularidades de la vivienda que está siendo valorada, las cuales son observadas durante la inspección visual y luego comparadas con la documentación de los registros públicos. La tipología de predios puede incluir departamentos de un solo nivel, departamentos de dos niveles, terrenos, viviendas unifamiliares, locales comerciales, entre otros. En nuestro caso las viviendas materias de tasación son viviendas- unifamiliares

3.4.2. Régimen de la propiedad: Incluye la explicación de la titularidad que se posee sobre el terreno base, que puede ser en exclusividad o en exclusividad con propiedad compartida. Para las 30 viviendas el régimen de propiedad es exclusiva (casa – habitación)

3.4.3. Uso de propiedad: Implica la explicación de la función que actualmente se le da al inmueble que está siendo tasado, basada en la observación del perito tasador durante la inspección directa en el lugar. Nuestros 30 objetos a tasar son netamente 100% viviendas.

3.5. Predio Urbano

3.5.1. Zonificación: Esto implica detallar los atributos del contorno que rodea el área del terreno, indicando si pertenece a una zonificación dentro de la ciudad donde se realiza la tasación.

3.5.2. Extensión: Hace referencia a la cantidad en metros cuadrados del bien a tasar

3.5.3. Ubicación: Incluye la representación del terreno en el inmueble que está siendo tasado

3.5.4. Entorno: Abarca la explicación de lo que se puede observar desde el inmueble, considerando si se encuentra en una esquina, en una ladera de una colina o en un condominio. En la tabla 21 se observan lo mencionado anteriormente.

Tabla 21 . Características del terreno en las viviendas

Número de Viviendas	Zonificación	Extensión	Ubicación	Entorno
Vivienda N° 1	RDM	203.89	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 2	RDM	199.50	Exterior (01 Frente)	Esquina
Vivienda N° 3	RDM	148.10	Exterior (01 Frente)	Esquina
Vivienda N° 4	RDM	108.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 5	RDM	90.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 6	RDA	390.78	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 7	RDM	88.13	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 8	RDM	70.15	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 9	RDA	160.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 10	RDM	123.30	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 11	RDM	153.50	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 12	RDM	50.18	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 13	RDM	300.96	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 14	RDM	60.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 15	RDM	60.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 16	RDM	97.20	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 17	RDM	65.25	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 18	RDM	90.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 19	RDM	525.00	Exterior (02 Frentes)	Esquina
Vivienda N° 20	RDM	116.95	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 21	RDM	66.84	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 22	RDM	87.30	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 23	RDM	186.95	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 24	RDM	103.70	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 25	RDM	119.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 26	RDM	195.93	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 27	RDM	74.50	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 28	RDM	86.69	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 29	RDM	84.00	Exterior (01 Frente)	Vista hacia la calle
Vivienda N° 30	RDM	100.00	Exterior (02 Frentes)	Esquina

Elaboración: Los autores

3.6. Edificaciones

3.6.1. Material predominante de la estructura: Involucra detallar el material

principal utilizado en la construcción de la estructura del inmueble que está siendo tasado. Esto incluye identificar si la edificación está hecha principalmente de ladrillo, concreto, materiales livianos como adobe, materiales desmontables ligeros, metal o adobe.

3.6.2. Edad efectiva: Esto involucra describir cuántos años tiene el inmueble que está siendo tasado. Esta información se basa en el análisis de la Declaración Jurada de Autovalúo, los datos proporcionados por el cliente durante la inspección en el lugar, la documentación oficial que declara la fecha de construcción y la ayuda de herramientas como Google Earth.

3.6.3. Estado de conservación: Incluye componentes estructurales del inmueble, tomando en cuenta su antigüedad y cualquier posible defecto estructural. El perito deberá calificar el estado de conservación como muy bueno, bueno, regular o malo, considerando estos factores.

3.6.4. Número de pisos: Engloba la descripción de la cantidad de niveles o pisos que forman parte del inmueble que se está tasando.

3.6.5. Mantenimiento: Implica proporcionar una descripción del estado presente de los elementos estructurales, revestimientos, puertas, ventanas, mobiliario de cocina y otros componentes del inmueble que está siendo valorado. Se debe indicar si el inmueble recibe mantenimiento de forma constante, periódica o si carece de mantenimiento. En el caso de las 30 viviendas cuentan con mantenimiento regularmente.

En la tabla 22 se presenta un resumen del material de construcción predominante, la edad, estado de conservación y el número de pisos de las viviendas

Tabla 22. *Características de las edificaciones en las viviendas*

Número de Viviendas	Material de construcción predominante	Edad de la edificación	Estado de Conservación	Número de pisos
<i>Vivienda N° 1</i>	<i>Ladrillo</i>	<i>50 años</i>	<i>Regular</i>	<i>2</i>
<i>Vivienda N° 2</i>	<i>Ladrillo</i>	<i>8 años</i>	<i>Bueno</i>	<i>3</i>
<i>Vivienda N° 3</i>	<i>Ladrillo</i>	<i>18 años</i>	<i>Bueno</i>	<i>2</i>
<i>Vivienda N° 4</i>	<i>Ladrillo</i>	<i>20 años</i>	<i>Bueno</i>	<i>2</i>

Vivienda N° 5	Ladrillo	5 años	Bueno	2
Vivienda N° 6	Ladrillo	45 años	Bueno	2
Vivienda N° 7	Ladrillo	26 años	Bueno	3
Vivienda N° 8	Ladrillo	12 años	Regular	2
Vivienda N° 9	Ladrillo	30 años	Bueno	2
Vivienda N° 10	Ladrillo	10 años	Bueno	2
Vivienda N° 11	Ladrillo	8 años	Regular	2
Vivienda N° 12	Ladrillo	5 años	Bueno	2
Vivienda N° 13	Ladrillo	47 años	Bueno	3
Vivienda N° 14	Ladrillo	3 años	Regular	1
Vivienda N° 15	Ladrillo	8 años	Bueno	3
Vivienda N° 16	Ladrillo	25 años	Bueno	1
Vivienda N° 17	Ladrillo	8 años	Regular	2
Vivienda N° 18	Ladrillo	12 años	Bueno	1
Vivienda N° 19	Concreto	25 años	Bueno	3
Vivienda N° 20	Ladrillo	9 años	Regular	2
Vivienda N° 21	Ladrillo	10 años	Regular	1
Vivienda N° 22	Ladrillo	12 años	Regular	1
Vivienda N° 23	Ladrillo	20 años	Bueno	3
Vivienda N° 24	Ladrillo	14 años	Bueno	3
Vivienda N° 25	Ladrillo	18 años	Regular	1
Vivienda N° 26	Ladrillo	28 años	Bueno	2
Vivienda N° 27	Ladrillo	6 años	Regular	2
Vivienda N° 28	Ladrillo	17 años	Regular	2
Vivienda N° 29	Ladrillo	2 años	Bueno	1
Vivienda N° 30	Ladrillo	36 años	Regular	2

Elaboración: Los autores

3.6.6. Linderos y medidas perimétricas

Basándonos en la información suministrada por el propietario a través de la Documentación de Registros Públicos (Partida Registral) y tras contrastarla con lo que se observó durante la inspección técnica en el lugar, se establecen los límites y dimensiones del terreno que está siendo tasado.

3.6.7. Terreno del inmueble sujeto

Con base en la Documentación de Registros Públicos (Partida Electrónica) y la Declaración Jurada de Autovalúo proporcionadas por el propietario, y al comparar esta información con lo visto durante la inspección técnica en el lugar, se calcula el área

total del terreno. Además, se verifica si se cumple con los requisitos para considerar el terreno como un "triple frente cuadrado" según lo establecido en el RNT en el Art II. Cap.22. A continuación la table 23 ilustra datos como área del terreno, su unidad y la obtención de dicha área.

Tabla 23. Áreas de terreno de las viviendas

Número de Viviendas	Área de terreno	Unidad métrica	Obtención del área
Vivienda N° 1	203.89	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 2	199.50	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 3	148.10	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 4	108.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 5	90.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 6	390.78	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 7	88.13	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 8	70.15	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 9	160.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 10	123.30	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 11	153.50	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 12	50.18	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 13	300.96	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 14	60.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 15	60.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 16	97.20	m ²	No está registrada
Vivienda N° 17	65.25	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 18	90.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 19	525.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 20	116.95	m ²	No está registrada
Vivienda N° 21	66.84	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 22	87.30	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 23	186.95	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 24	103.70	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 25	119.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 26	195.93	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 27	74.50	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 28	86.69	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 29	84.00	m ²	Part.Electrónica
Vivienda N° 30	100.00	m ²	Part.Electrónica

Elaboración: Los autores

3.6.8. Construcciones

Data obtenida de la Partida Electrónica y la Declaración Jurada de Autovalúo proporcionada por el dueño, y al compararla con lo visto en el lugar, se emplean las áreas especificadas en la declaratoria de fábrica. Si no se tiene esta data, se podría recurrir a una estimación de las áreas utilizando Google Earth como aproximación. La tabla 21 muestra información sobre el área construida, su unidad y la obtención de dicha información.

Tabla 24. Áreas de edificación de las viviendas

Número de Viviendas	Total de área construida	Unidad métrica	Obtención del área
Vivienda N° 1	280.24	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 2	199.50	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 3	395.36	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 4	121.48	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 5	165.40	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 6	253.40	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 7	145.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 8	32.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 9	224.64	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 10	253.40	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 11	280.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 12	87.53	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 13	443.64	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 14	50.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 15	154.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 16	77.00	m ²	Inspección Ocular
Vivienda N° 17	65.25	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 18	90.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 19	525.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 20	116.95	m ²	Inspección Ocular
Vivienda N° 21	66.84	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 22	87.30	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 23	186.95	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 24	103.70	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 25	119.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 26	195.93	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 27	74.50	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 28	86.69	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 29	84.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular
Vivienda N° 30	100.00	m ²	Part.Electrónica e Inspección Ocular

Elaboración: Los autores

3.6.9. Obras complementarias

Implica proporcionar detalles sobre las instalaciones adicionales que fueron identificadas durante la inspección técnica en el lugar. Estas obras complementarias son aquellas que sirven para mejorar o complementar el funcionamiento del inmueble principal. La información puede ser recopilada en función de lo que se observó directamente en el sitio durante la inspección y las áreas obtenidas de la Declaración Jurada de Autoevaluó.

3.6.10. Acabados

Según la inspección visual realizada en el lugar, se pueden notar diversos elementos de acabado que contribuyen a la apariencia final de una vivienda. En la tabla 25 se detallan los acabados más notorios en cada una de las viviendas evaluadas.

Tabla 25. Cuadro de acabados de un inmueble sujeto

	Tipo	<i>Maciza</i>	<i>Apanelada</i>	<i>Contraplacadas</i>
Puertas	Material	<i>Madera</i>	<i>Madera</i>	<i>Madera</i>
	Sistema	<i>Batiente</i>	<i>Batiente</i>	<i>Batiente</i>
	Marco	<i>Fierro</i>		<i>Aluminio</i>
Ventanas	Vidrio	<i>Crudo</i>		<i>Crudo</i>
	Sistema	<i>Corrediza</i>		<i>Corrediza</i>
	Marco	<i>Aluminio</i>		<i>Aluminio</i>
Mamparas	Vidrio	<i>Semitemplado</i>		<i>Semitemplado</i>
	Sistema	<i>Corrediza</i>		<i>Batiente</i>
	Tipo		<i>Altos y bajos</i>	
Muebles de cocina	Material		<i>Melamine</i>	
	Tableros	<i>Post. formado</i>	<i>Granito</i>	<i>Cerámica/Mayólica</i>
	Lavaderos		<i>Acero inoxidable</i>	
Baños	Tipo	<i>One piece, lavatorio</i>	<i>Sifón Top</i>	<i>Sifón Top</i>
	Color	<i>Blanco</i>	<i>Piece/Rapid Jet</i>	<i>Piece/Rapid Jet</i>
	Grifería	<i>Nacional</i>	<i>Blanco</i>	<i>Color</i>
			<i>Nacional</i>	<i>Nacional</i>
Closets	<i>Solo con puertas</i>		<i>Con puertas</i>	<i>Contraplacadas con cajonería</i>
Pisos	<i>Parquet</i>		<i>Porcelanato</i>	<i>Cerámica</i>
Revestimiento	<i>Tarrajeo y Pintura</i>		<i>Cerámico</i>	
Cerradura	<i>Cerradura tipo Yale o similar</i>		<i>Alpha Vaivén</i>	

3.7. Análisis metodológico de las muestras

En esta etapa es muy importante tener algunos datos del cliente ya sea nombres completos, correo electrónico si fuera el caso, número de celular y el valor de compra-venta del bien inmueble, dicho valor es de mucha ayuda para la verificación de nuestros resultados como se muestra en la tabla 26.

Tabla 26. Tasación comercial de las viviendas según peritos tasadores

N° VIVIENDA	Nombre del Perito Tasador	Numero de celular	Valor de Tasación comercial (U\$\$)
Vivienda N° 01	Ing. Roger F. Inga Durango	979-685593	464,502.45
Vivienda N° 02	Ing. Roger F. Inga Durango	979-685593	589,775.00
Vivienda N° 03	Ing. Roger F. Inga Durango	979-685593	285,884.76
Vivienda N° 04	Ing. Marco A. Ohama Paredes	952-959810	169,169.28
Vivienda N° 05	Ing. Marco A. Ohama Paredes	952-959810	101,671.99
Vivienda N° 06	Ing. Roger F. Inga Durango	979-685593	735,024.52
Vivienda N° 07	Ing. Roger F. Inga Durango	979-685593	157,610.50
Vivienda N° 08	Ing. Roger F. Inga Durango	979-685593	25,038.00
Vivienda N° 09	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	140,540.48
Vivienda N° 10	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	104,211.70
Vivienda N° 11	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	72,025.00
Vivienda N° 12	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	46,916.10
Vivienda N° 13	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	439,108.80
Vivienda N° 14	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	13,229.00
Vivienda N° 15	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	54,800.00
Vivienda N° 16	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	90,947.50
Vivienda N° 17	Ing. Jerry Ochoa Medina	979-685433	47,864.80
Vivienda N° 18	Ing. Jerry Ochoa Medina	979-685433	40,984.80
Vivienda N° 19	Ing. Jerry Ochoa Medina	979-685433	333,579.00
Vivienda N° 20	Ing. Jerry Ochoa Medina	979-685433	330,127,.28
Vivienda N° 21	Ing. Teodora Margarita Gallo Gallo	942711308	17,689.11
Vivienda N° 22	Ing. Teodora Margarita Gallo Gallo	942711308	26,122.25
Vivienda N° 23	Ing. Teodora Margarita Gallo Gallo	942711308	195,794.60
Vivienda N° 24	Ing. Luis E. Balarezo Flores	979998233	188,320.05
Vivienda N° 25	Arq. Lily Bustamante Viaña	969786503	73,290.40
Vivienda N° 26	Arq. Lily Bustamante Viaña	969786503	285,661.81
Vivienda N° 27	Ing. Luis E. Balarezo Flores	979998233	84,168.05
Vivienda N° 28	Ing. Luis E. Balarezo Flores	979998233	50,950.20
Vivienda N° 29	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	39,830.00
Vivienda N° 30	Ing. Christian Manuel Saavedra Campos	979655337	69,580.00

Elaboración: Los autores

La tabla 27 muestra información sobre el valor comercial de las viviendas, el área de terreno, área construida, zonificación y la edad.

Tabla 27. Resumen de viviendas tasadas por peritos profesionales

N° Vivienda	Valor de Tasación (US\$)	Área de terreno (m²)	Área construida (m²)	Zonificación	Edad (años)
Vivienda N° 01	464,502.45	203.89	280.24	RDM	50 años
Vivienda N° 02	589,775.00	199.50	199.50	RDM	8 años
Vivienda N° 03	285,884.76	148.10	395.36	RDM	18 años
Vivienda N° 04	169,169.28	108.00	121.48	RDM	20 años
Vivienda N° 05	101,671.99	90.00	165.40	RDM	5 años
Vivienda N° 06	735,024.52	390.78	253.40	RDA	45 años
Vivienda N° 07	157,610.50	88.13	145.00	RDM	26 años
Vivienda N° 08	25,038.00	70.15	32.00	RDM	12 años
Vivienda N° 09	140,540.48	160.00	224.64	RDA	30 años
Vivienda N° 10	104,211.70	123.30	253.40	RDM	10 años
Vivienda N° 11	72,025.00	153.50	280.00	RDM	8 años
Vivienda N° 12	46,916.10	50.18	87.53	RDM	5 años
Vivienda N° 13	439,108.80	300.96	443.64	RDM	47 años
Vivienda N° 14	13,229.00	60.00	50.00	RDM	3 años
Vivienda N° 15	54,800.00	60.00	154.00	RDM	8 años
Vivienda N° 16	90,947.50	97.20	77.00	RDM	25 años
Vivienda N° 17	47,864.80	65.25	132.68	RDM	8 años
Vivienda N° 18	40,984.80	90.00	51.51	RDM	12 años
Vivienda N° 19	333,579.00	525.00	525.00	RDM	25 años

Vivienda N° 20	330,127,.28	116.95	362.13	RDM	9 años
Vivienda N° 21	17,689.11	66.84	54.44	RDM	10 años
Vivienda N° 22	26,122.25	87.30	116.00	RDM	12años
Vivienda N° 23	195,794.60	186.95	315.52	RDM	20 años
Vivienda N° 24	188,320.05	103.70	101.38	RDM	14 años
Vivienda N° 25	73,290.40	119.00	66.00	RDM	18 años
Vivienda N° 26	285,661.81	195.93	322.92	RDM	28 años
Vivienda N° 27	84,168.05	74.50	74.50	RDM	6 años
Vivienda N° 28	50,950.20	86.69	86.69	RDM	17 años
Vivienda N° 29	39,830.00	84.00	41.80	RDM	2 años
Vivienda N° 30	69,580.00	100.00	152.00	RDM	36 años

Elaboración: Los autores

4.1 Nuevos factores de homologación para viviendas

a). Factores mencionados en el Reglamento Nacional de Tasaciones

a.1) Factor zonificación

El factor de zonificación se refiere a las características basadas en el uso del suelo y la ubicación de un inmueble que se utiliza para ajustar su valor en el proceso de tasación, de igual manera de debe evaluar cada una de las muestras. Para el desglose de la tesis se hará uso de la zonificación del distrito de Chiclayo, Lambayeque, Perú.

El factor de homologación de zonificación es una métrica que se utiliza para reflejar cómo la ubicación de una vivienda en una zona determinada afecta su valor en el mercado inmobiliario. La tabla 28 presenta los valores de zonificación utilizados en la presente tesis.

Tabla 28. *Tipo de zonificación*

Tipo de zonificación	Valores
Residencial Densidad Baja (RDB)	1.10
Residencial de Media Densidad (RDM)	1.00
Residencial de Alta Densidad (RDA)	0.90

Elaboración: Los autores

a.2). Factor ubicación

El factor de ubicación, evaluado según si un inmueble se encuentra frente a una calle, avenida, jirón o pasaje, se refiere a la consideración de cómo la posición y orientación de una propiedad con respecto a estas vías públicas influye en su valor en el mercado inmobiliario.

Se fundamenta en la premisa de que la ubicación de la propiedad, en términos de su acceso y visibilidad desde diferentes tipos de vías, puede tener un impacto significativo en su precio y atractivo para compradores o inversores. En resumen, este factor considera cómo la ubicación específica de una propiedad en relación con distintos tipos de vías afecta su valor en el mercado.

Se muestra los valores de ajuste correspondiente al factor en mención, teniendo siempre como valor 1 la vivienda sujeto.

Tabla 29. *Parámetros del tipo de ubicación en escala de mayor a menor*

Factor ubicación	Valores
<i>Avenida</i>	<i>1.10</i>
<i>Jirón</i>	<i>1.00</i>
<i>Calle</i>	<i>0.95</i>
<i>Pasaje</i>	<i>0.90</i>

Elaboración: Los autores

a.3.) Factor extensión

El factor de extensión es la evaluación de un inmueble basada en las dimensiones y medidas de su terreno. Este factor tiene en cuenta la superficie total del terreno en metros cuadrados.

La extensión de un terreno es un componente esencial en la valoración de propiedades, ya que influye en su capacidad para diversos usos, la cantidad de espacio disponible y, por lo tanto, su valor en el mercado inmobiliario.

Se muestra los valores de ajuste correspondiente al factor en mención, teniendo siempre como valor 1 la vivienda sujeto.

Tabla 30. *Parámetros del factor extensión asociados al área del terreno.*

Factor extensión (m²)	Valores
0-50	1.10
51-150	1.00
151-200	0.95
201-250	0.92
>250	0.90

Elaboración: Los autores

a.4.) Factor entorno

El factor de entorno se refiere a la evaluación de una propiedad en función de su ubicación en relación con zonas comerciales, recreativas, turísticas o industriales. Este factor considera cómo el contexto y el entorno inmediato de una vivienda influyen en su valor en el mercado inmobiliario

Se analiza si la propiedad se encuentra en proximidad o frente a áreas con actividades antes descritas, lo que puede afectar significativamente su atractivo y su

precio. Se muestra los valores de ajuste correspondiente al factor en mención, teniendo siempre como valor 1 la vivienda sujeto.

Tabla 31. *Parámetros del factor entorno*

Factor entorno	Valores
<i>Comercial</i>	<i>0.90</i>
<i>Recreativo</i>	<i>1.00</i>
<i>Turístico</i>	<i>0.95</i>
<i>Industrial/otros</i>	<i>1.10</i>

Elaboración: Los autores

b.) Tasación comercial

b.1.) Valor de terreno (VT)

El cálculo del valor total del terreno del inmueble se obtiene multiplicando el área de terreno por el valor unitario de terreno como se presenta en la figura 34.

Figura 34 *Fórmula del Valor de Terreno*

$$\mathbf{VT= At \times Vuth}$$

Donde:

VT: Valor de terreno total.

At: Área de Terreno del inmueble sujeto

Vuth: Valor unitario del terreno obtenido del estudio de mercado

Elaboración: Los autores

b.2.) Valor de las edificaciones (VE)

Se calcula el área total de construcción en cada nivel techado del inmueble objeto de tasación. Esto se realiza teniendo en consideración los valores unitarios

oficiales aplicables a la costa, así como los porcentajes de depreciación indicados en el Anexo 1, Tabla N° 01 (MVCS,2016,p.69). La figura 35 presenta la fórmula para hallar el valor de edificación según la normativa peruana.

Figura 35 *Fórmula del Valor de Edificaciones*

$$VE = AT(VUE(1-\%DEP.))$$

Donde:

VE: Valor de la edificación

AT: Área techada

VUE: Valor unitario de edificación

DEP: Depreciación

Elaboración: Los autores

b.3.) Valor de obras complementarias (VOC)

Asumimos que el valor de las obras complementarias se calculará de acuerdo con el porcentaje en los títulos correspondientes (Capítulo VI, Artículo 40 – 40.2 del RNT).

Figura 36 *Fórmula para calcular el Valor de obras complementarias*

$$VOC = 15\%*VE$$

Donde:

VE: Valor de la edificación

VOC: Valor de obras complementarias

Elaboración: Los autores

b.4.) Valor total del predio (VTP)

De acuerdo al Art. II E.38 (MVCS,2016), procedemos a la sumatoria de los valores parciales, tal cual ilustra la figura 37.

Figura 37 *Fórmula para calcular el Valor total del predio*

$$\mathbf{VTP = VT + VE + VOC}$$

Donde:

VTP: Valor total del predio

VT: Valor total del terreno

VE: Valor total de edificación

VOC: Valor total de obras complementarias

Elaboración: Los autores

En el marco de esta investigación, se llevó a cabo la tasación de un total de 30 viviendas situadas en la ciudad de Chiclayo. Dichas viviendas se valoraron utilizando el método de residual, incorporando los factores de homologación propuestos, previamente mencionados. Además, es importante destacar que el uso de estas edificaciones es exclusivamente residencial al 100%. Por consiguiente, se presenta la secuela de cada tasación aplicada a cada una de las viviendas mediante el método residual.

Vivienda N° 1

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus

características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3.

Tabla 32. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria, Área de Terreno: 212.00 m ² , con un frente de 10.5 metros. Área Techada: 340m ² , Precio de Venta 590,000.00 dólares.	https://urbania.pe/inmuebles/classificado/veci/cin-venda-de-casa-en-santa-victoria-chidlayo-5-camas-dormitorios-90523184	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	220.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letraso	979998110	Corredor Curiñiza	Regular / Plana	RDM	210.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria, Área Techada: 180.00 m ² , Precio de Venta 640,000.00 dólares.	Letraso	979682162	Corredor Charo Mejail	Regular / Plana	RDM	230.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

En la Figura 38 se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 1.

Figura 38. Factores de Homologación de la Vivienda N° 1

F. ZONIFICACIÓN		VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM		1.00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
			# Ventanas	1.00
			FUNCIONALIDAD	VALOR
			Vivienda	1.00
			DISEÑO DE FACHADA	VALOR
			Moderna	1.00
			F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
			280.24 m ²	1.00
			F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
			Bueno	1.00
			F. EDAD	VALORES
			50 años	1.00
			F. SIST. ESTRUCT.	VALORES
			Albanilería	1.00
			F. FRENTE	VALORES
			12m	1.00
			F. FORMA	VALORES
			Regular	1.00
			F. EXTENSIÓN	VALORES
			Área	1.00
			203.89 m ²	
			F. ENTORNO	VALORES
			Comercial	1.00

Elaboración: Los autores

Se tienen los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 1.

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$2,200.93, y después de aplicar los factores, dicho valor subió a \$2,397.46. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1,904.76 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor subió a \$1,985.50. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,679.06, y después de aplicar los factores, el valor se incrementó a \$1,764.57.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 1, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece. La figura 41 muestra el valor del terreno de dicha vivienda.

$$VT = At \times Vuth$$

Donde:

VT: Valor de terreno total.

At: Área de Terreno del inmueble sujeto

Vuth: Valor unitario del terreno obtenido del estudio de mercado

Figura 41. Valor del Terreno de la Vivienda N° 1

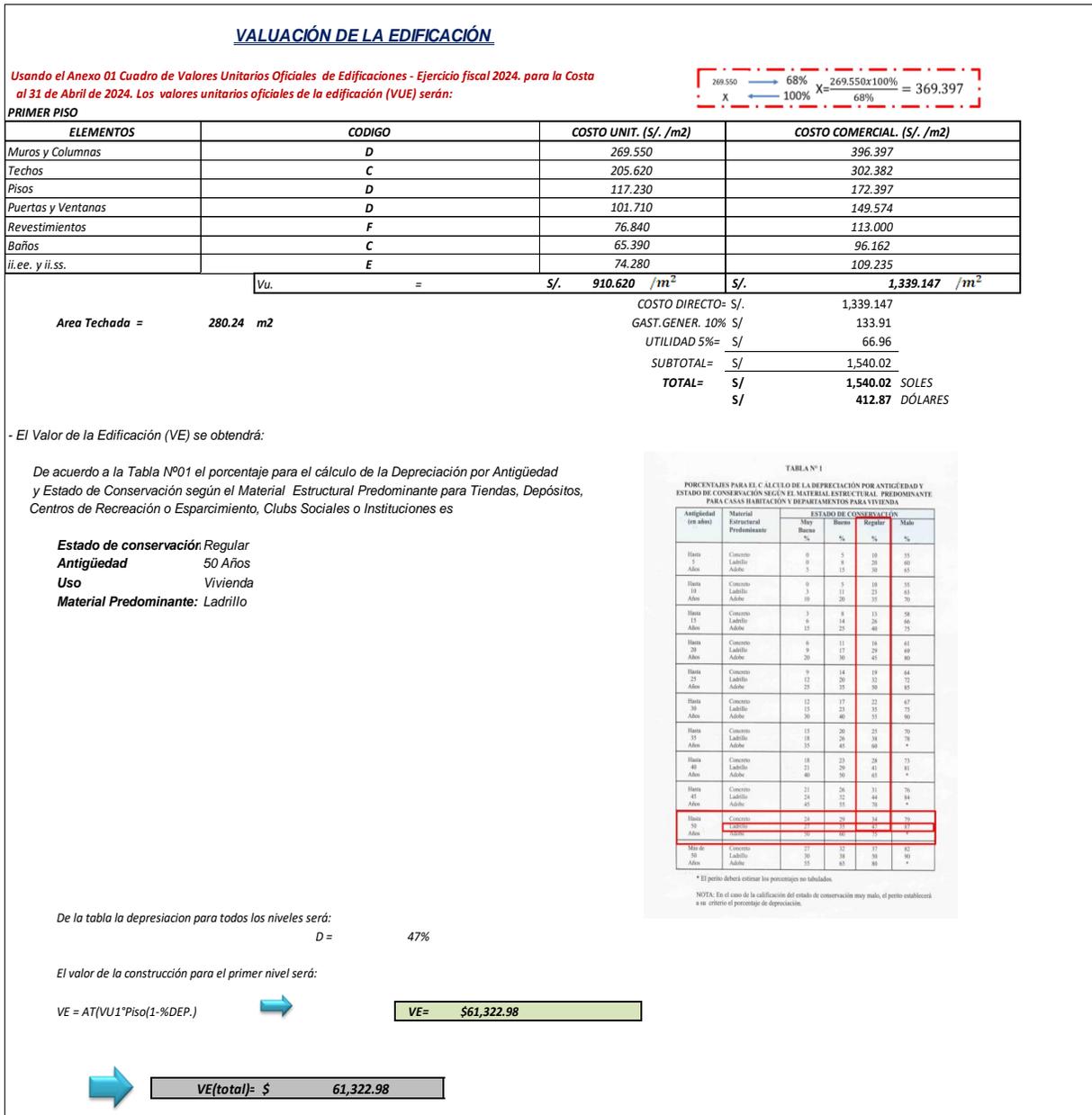
AV:	LIBERTAD N° 376, MZ. C-3, LOTE 3, URB. SANTA VICTORIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO	
→	VU= \$ 2,049.18 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
→	VT= \$ 417,807.31	(Valor del terreno)
AREAS:		
→	AT= 203.89	m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 1 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 42. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1



Elaboración: Los autores

Para el cálculo del costo comercial se tiene en cuenta el factor de oficialización indicado en el RNT como se denota en la figura 43. Este factor será utilizado para todas las tasaciones realizadas en la presente tesis.

Figura 43. Valor del Factor de Oficialización

La resultante del valor obtenido se multiplicará por el **FACTOR DE OFICIALIZACIÓN**
 $Fo = 0,68$ así como los factores de depreciación en caso correspondan”.

Fuente: Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú.

El tipo de cambio, según datos del SBS al 19 de abril de 2024, es de \$3.73 como ilustra la figura 44. Dicho valor en dólares se utilizará en todas las tasaciones posteriores.

Figura 44. Factor de Cambio abril 2024

SUNAT - Tipo de Cambio Oficial

Consulta de tipo de cambio

Descargar Enviar Correo : Seleccione Mes : abr. 2024 Buscar

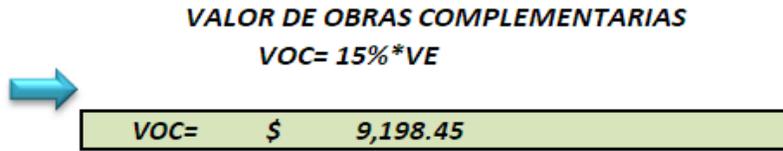
Tipo de Cambio Mensual

< > Mes Actual Abril 2024

Domingo	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado
31	1 Compra 3.714 Venta 3.721	2 Compra 3.717 Venta 3.734	3 Compra 3.704 Venta 3.711	4 Compra 3.685 Venta 3.694	5 Compra 3.673 Venta 3.685	6 Compra 3.678 Venta 3.691
7 Compra 3.678 Venta 3.691	8 Compra 3.678 Venta 3.691	9 Compra 3.666 Venta 3.681	10 Compra 3.684 Venta 3.693	11 Compra 3.701 Venta 3.710	12 Compra 3.702 Venta 3.711	13 Compra 3.698 Venta 3.707
14 Compra 3.698 Venta 3.707	15 Compra 3.698 Venta 3.707	16 Compra 3.711 Venta 3.725	17 Compra 3.747 Venta 3.755	18 Compra 3.738 Venta 3.749	19 Compra 3.735 Venta 3.744	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	1	2	3	4

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

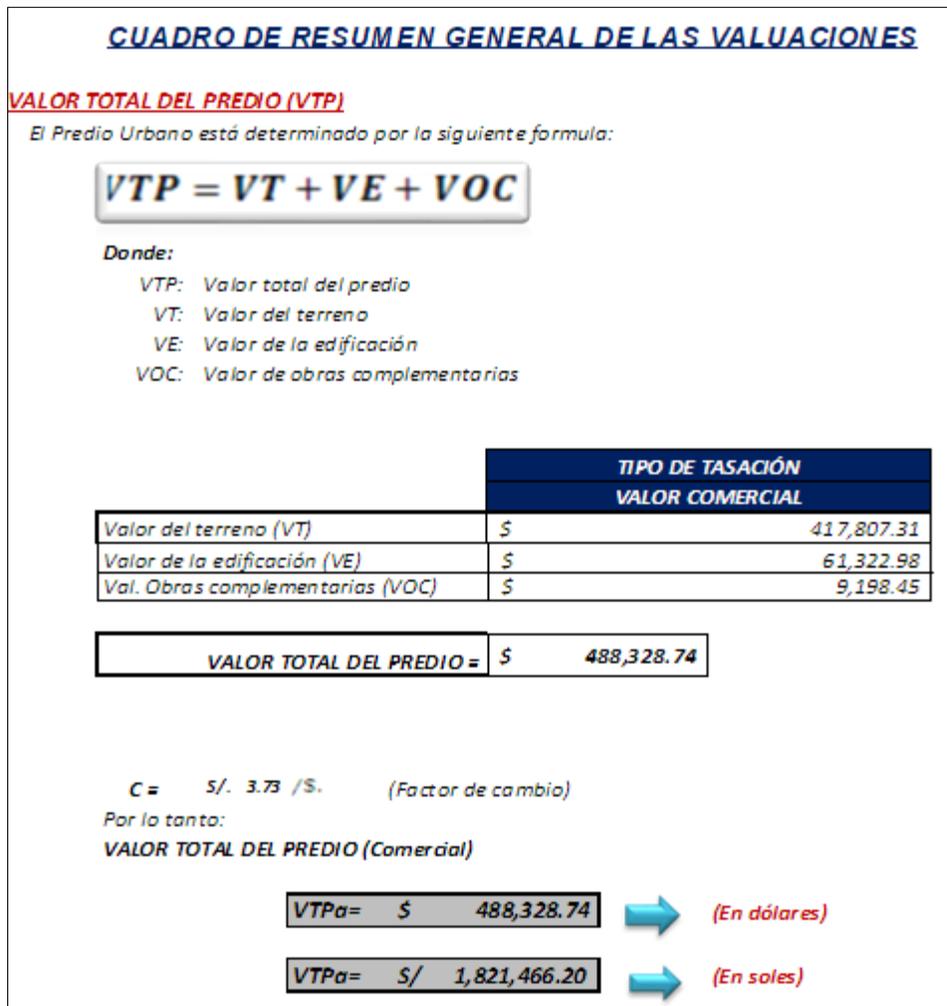
Figura 45. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

Figura 46. Valor Total del Predio - Vivienda N° 1



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 47 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 47 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 1



Elaboración: Los autores

La figura 48 muestra fotos de la parte frontal de la vivienda tomadas en campo.

Figura 48. Fachada de la Vivienda N° 1

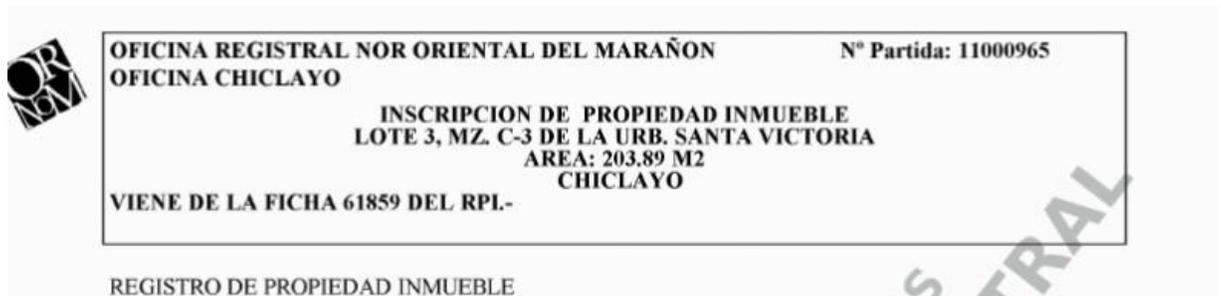


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 1 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 49. Validación de la Vivienda N° 1



Elaboración: Los autores

Observaciones:

La ubicación exacta del predio se confirma mediante una verificación in situ, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 2

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 33.

Tabla 33. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 2

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa en Esquina, frente al parque, ubicado en la Mz. L, Lote 10, Urb. B Santuario - Chidayo.	https://www.facebook.com/marketplace/item/316981716775284/	955234936	Andres Garcia	Regular / Plana	RDM	140.00	11-Abr-2024
2 Casa en Venta, Mz. H, Lote 16, Urb. B Santuario - Chidayo	https://www.zemax.pe/web/search/property/propiedad/terreno-en-venta-zhichidayo-chidayo-8791381655	979690077	Tania Eneque Ubeda	Regular / Plana	RDM	150.00	11-Abr-2024
3 Casa en Venta, Mz. H, Lote 3, Urb. B Santuario - Chidayo.	https://www.facebook.com/marketplace/item/316981716775284/?ref=share&referral_story_type=post#source=home_feed_story	915356724	Propietario	Regular / Plana	RDM	12.00	11-Abr-2024
4 Casa en venta en Urbanización el Santuario Mz. U, lote 7, Chidayo	Letrero	978726888	Sra. Martha	Regular / Plana	RDM	340.00	11-Abr-2024
5 Se vende casa en Urb el santuario todo ok Mzra. S, Lote 01, 2 y 35 -36, Chidayo.	Letrero	978874830 - 979682162	Majail	Regular / Plana	RDM	395.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se tienen los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 2.

Figura 50. Factores de Homologación de la Vivienda N° 2

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSIÓN	VALORES	Moderna	1.00
Área	1.00	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
199.50 m ²		199.50 m ²	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Urbano	1.00	Bueno	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albañilería	1.00	8 años	1.00
F. FRENTE	VALORES		
10 m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se tienen los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 2.

Figura 51. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 2

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
10-120		1.10
120-135		0.90
135-145		0.95
145-199.50		1.00
>199.50		0.92

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<4 ventanas		0.95
4 ventanas		1.00
>4 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		0.90
Diseño Moderno		1.00

FRENTE		VALORES
>=7m		1.00
>=5m y <=7m		1.05
<5m		1.10

F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		VALORES
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albanilería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal		0.95
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

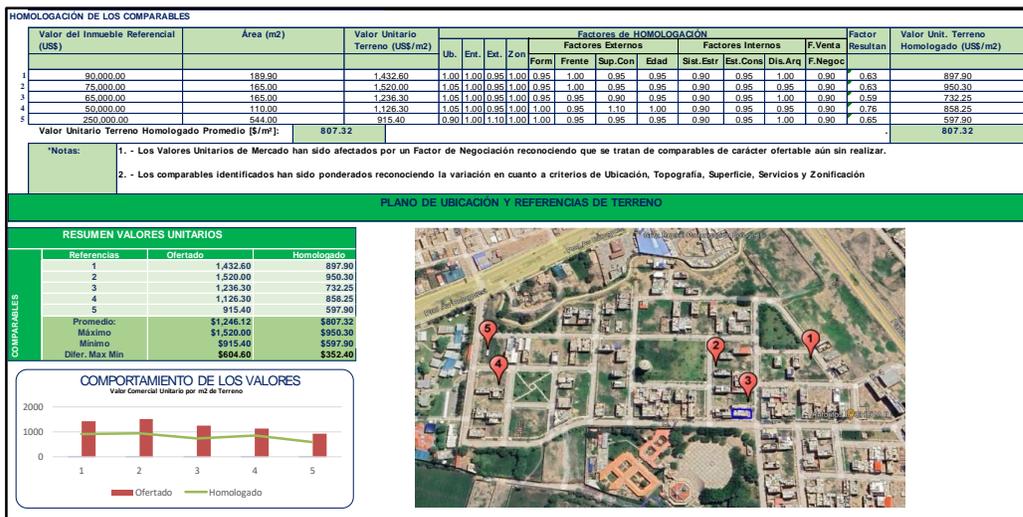
F. EDAD		VALORES
< 8 años		1.00
> 8 años		1.10

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se ubica la calificación de las 5 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 2, incluyendo el precio de venta expresado en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 52. Homologación de las muestras para la Vivienda N°2



Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$1432.60, y después de aplicar los factores, dicho valor bajó a \$897.90. En la muestra siguiente, la vivienda tenía un valor inicial de \$1520 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor bajó a \$950.30. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1236.30, y después de aplicar los factores, el valor bajó a \$732.25. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1126.30, y después de aplicar los factores, el valor bajó a \$858.25. En la quinta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$915.40, y después de aplicar los factores, el valor bajó a \$597.90.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 2, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 53. Valor del Terreno de la Vivienda N° 2

<i>Calle.: MZNA. "H", LOTE 01, DE LA URB. EL SANTUARIO, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO</i>		
VU=	\$ 807.32 /m²	<i>(Valor unitario del muestreo)</i>
VT=	\$ 161,061.22 /m²	<i>(Valor del terreno)</i>

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 1 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 54. Valor de Edificación de la Vivienda N° 2

VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER, 2do y 3er PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/./m2)	COSTO COMERCIAL (\$/./m2)
Muros y Columnas	C	278.740	189.543
Techos	C	205.620	139.822
Pisos	D	117.230	79.716
Puertas y Ventanas	C	116.120	78.962
Revestimientos	F	76.840	52.251
Baños	C	65.390	44.465
li.ee. y ii.ss.	D	102.190	69.489
Vu. =		\$/. 962.130 /m ²	\$/. 654.248 /m ²
Area Techada = 1884.20 m2		COSTO DIRECTO= \$/. 654.248 GAST.GENER. 8%= \$/ 52.34 UTILIDAD 5%= \$/ 32.71 SUBTOTAL= \$/ 739.30 IGV (18%)= \$/ 133.07 TOTAL= \$/ 872.37 SOLES 233.88 DÓLARES	

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 8 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		May Bueno %	Bueno %	Regular %	Mala %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	4	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	4	20	60
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.
 NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy mala, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

$$D = 11\%$$

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$$VE = AT(VU1 \cdot \text{Piso}(1 - \%DEP.))$$



$$VE = \$392,203.35$$



$$VE(\text{total}) = \$ 392,203.35$$

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 55. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 2

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS
 $VOC = 15\% * VE$

→ VOC= \$ 58,830.50

Elaboración: Los autores.

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

Figura 56. Valor Total del Predio - Vivienda N° 2

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)
 El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$VTP = VT + VE + VOC$

Donde:
 VTP: Valor total del predio
 VT: Valor del terreno
 VE: Valor de la edificación
 VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	
	VALOR COMERCIAL	
Valor del terreno (VT)	\$	161,061.22
Valor de la edificación (VE)	\$	392,203.35
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	58,830.50
VALOR TOTAL DEL PREDIO = \$ 612,095.07		

C = S/. 3.73 / \$ (Factor de cambio)
 Por lo tanto:
VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTPa= \$ 612,095.07

→

(En dólares)

VTPa= S/ 2,283,114.61

→

(En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 57 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 57 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 2



Elaboración: Los autores

La figura 58 muestra fotos de la parte frontal de la vivienda tomadas in situ.

Figura 58. Fachada de la Vivienda N° 2



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 2 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 59. Validación de la Vivienda N° 2



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma el lugar precisa del predio a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 3

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3.

Tabla 34. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 3

ANÁLISIS METODOLÓGICO								
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	CASA EN VENTA EN ESQUINA UBICADO EN CALLE INDUSTRIAL Y CALLE LOS CLAVELES	INSTU	922695895	Propietario	Regular / Plana	RDM	12.00	11-Abr-2024
2	CASA DE 2 PISOS VENTA UBICADO EN CALLE SAN SAN ANTONIO 1592	https://www.facebook.com/merketplace/item/3699124877002535/?paipv=0&eav=ATZlVoY1XH9IMZ7MeAwCCTRPb	968400074		Regular / Plana	RDM	230.00	11-Abr-2024
3	CASA EN VENTA EN CALLE COSTA RICA 134, L.O. A 5 CASA DE LA AV. SALAS	https://www.facebook.com/merketplace/item/11021266438984833/?paipv=0&eav=AFbcg3JYNP8e67JASkV0BK0sSudEJNK64RvF0a2o2TLQX83IXOMP	958119343		Regular / Plana	RDM	250.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 3.

Figura 60. Factores de Homologación de la Vivienda N° 3

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACIÓN	VALORES		
Calle	1.00		
F. EXTENSIÓN	VALORES		
Área	1.00		
148.10 m ²			
F. ENTORNO	VALORES		
Urbano	1.00		
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES		
Albanilería	1.00		
F. FRENTE	VALORES		
8 m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		
		F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
		ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
		FUNCIONALIDAD	VALOR
		Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
		Moderna	1.00
		F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
		339.58 m ²	1.00
		F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
		Bueno	1.00
		F. EDAD	VALORES
		18 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 3.

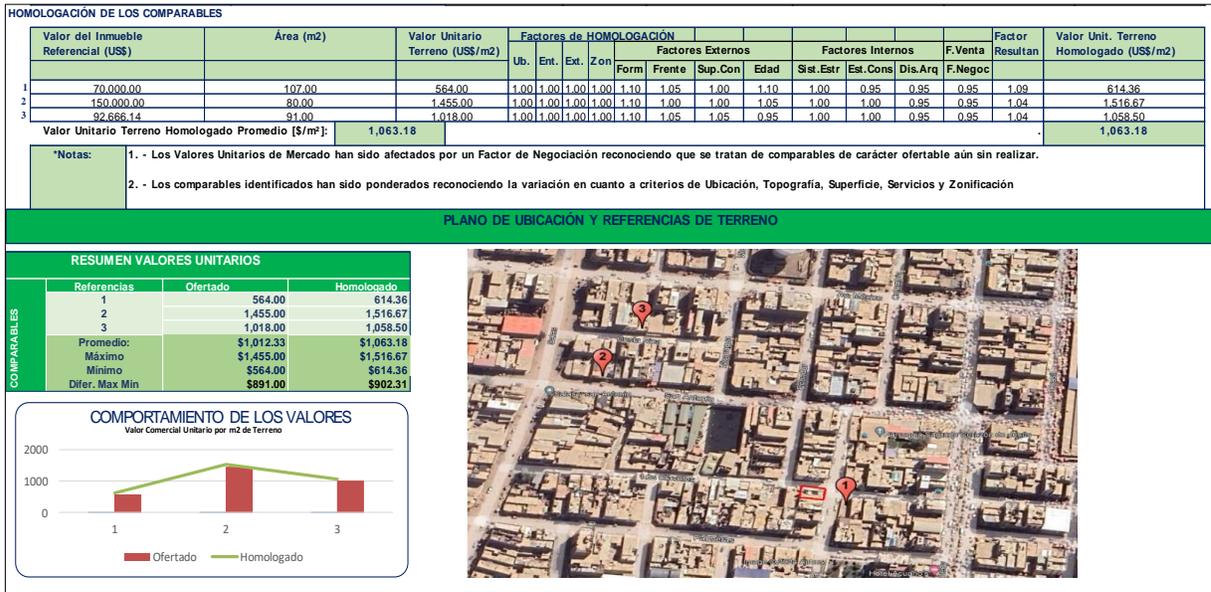
Figura 61. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 3

DATOS MUESTRAS			
F. ZONIFICACIÓN	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACIÓN	VALORES		
Calle	1.00		
Jr	0.95		
Avenida	0.90		
Pasaje	1.10		
F. EXTENSIÓN	VALORES		
10-120	1.10		
120-135	0.90		
135-145	0.95		
145-148.10	1.00		
>148.10	0.92		
F. ENTORNO	VALORES		
Urbano	1.00		
Recreativo	0.90		
Turístico	0.95		
Industrial/otros	1.10		
		F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
		ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
		<4 ventanas	0.95
		4 ventanas	1.00
		>4 ventanas	1.05
		FUNCIONALIDAD	VALORES
		Vivienda	1.00
		Casa/Negocio, etc	0.90
		DISEÑO DE FACHADA	VALORES
		Diseño Básico	1.00
		Diseño Moderno	0.95
		FRENTE	VALORES
		>=7m	1.00
		>=5m y <=7m	1.05
		<5m	1.10
		F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
		< 50%	0.95
		> 50%	1.10
		100%	1.00
		FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
		Estructura de Concreto Armado	0.90
		Estructura de Acero	0.95
		Estructura de Albanilería	1.00
		Estructura de Madera	1.08
		Estructura de Tierra	1.10
		F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
		Bueno	1.00
		Normal	0.95
		Malto	1.05
		Ruinoso	1.10
		F. EDAD	VALORES
		< 18 años	1.00
		> 18 años	1.10
		FORMA	VALORES
		Regular	1.00
		Irregular	0.95
		Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se tiene la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 3, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 62. Homologación de las muestras para la Vivienda N°3



Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$564, y después de aplicar los factores, dicho valor se disminuyó a \$614.36. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$1455 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores, este valor disminuyó a \$1516.67. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1018, y después de aplicar los factores, el valor se incrementó a \$1058.50.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 3, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece, como se presenta en la figura 63.

Figura 63. Valor del Terreno de la Vivienda N° 3

Calle.: ESQUINA CALLE INDUSTRIAL N° 681, CON CALLE LOS CLAVELES S/N, A.H. SAN LORENZO- CHICLAYO

VU= \$ 1,063.18 /m² (Valor unitario del muestreo)

→ VT= \$ 157,457.62 /m² (Valor del terreno)

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 3 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 64. Valor de Edificación de la Vivienda N° 3

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024. para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL. (S/. /m2)
Muros y Columnas	C	370.940	545.500
Techos	C	273.630	402.397
Pisos	E	109.150	160.515
Puertas y Ventanas	C	86.950	127.868
Revestimientos	F	71.540	105.206
Baños	D	32.480	47.765
li.ee. y li.ss.	E	38.040	55.941
	Vu. =	S/. 982.730 /m ²	S/. 1,445.191 /m ²
Area Techada =	395.36 m2		
		COSTO DIRECTO= S/.	1,445.191
		GAST.GENER. 10%= S/	144.52
		UTILIDAD 5%= S/	72.26
		SUBTOTAL= S/	1,661.97
		TOTAL= S/	1,661.97 SOLES
			445.57 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 18 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

ANEXO I
 TABLA N° 01
 PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASA HABITACIÓN, DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDAS INCLUIDO LOS UBICADOS EN EDIFICIOS

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5	Concreto	0	5	10	55
Años 5	Ladrillo	0	8	20	60
Años 5	Liviano/Adobe	5	15	30	65
Hasta 10	Concreto	0	5	10	55
Años 10	Ladrillo	3	11	23	63
Años 10	Liviano/Adobe	10	20	35	70
Hasta 15	Concreto	3	8	13	58
Años 15	Ladrillo	6	14	26	66
Años 15	Liviano/Adobe	15	25	40	75
Hasta 20	Concreto	6	11	16	61
Años 20	Ladrillo	9	17	29	69
Años 20	Liviano/Adobe	20	30	45	80
Hasta 25	Concreto	9	14	19	64
Años 25	Ladrillo	12	20	32	72
Años 25	Liviano/Adobe	25	35	50	85
Hasta 30	Concreto	12	17	22	67
Años 30	Ladrillo	15	23	35	75
Años 30	Liviano/Adobe	30	40	55	90
Hasta 35	Concreto	15	20	25	70
Años 35	Ladrillo	18	26	38	78
Años 35	Liviano/Adobe	35	45	60	*

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

$D = 29\%$

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$VE = AT(VU1 \cdot \text{Piso}(1 - \%DEP.))$



$VE = \$125,073.52$



$VE(\text{total}) = \$ 125,073.52$

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 65. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 3

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

$VOC = 15\% * VE$

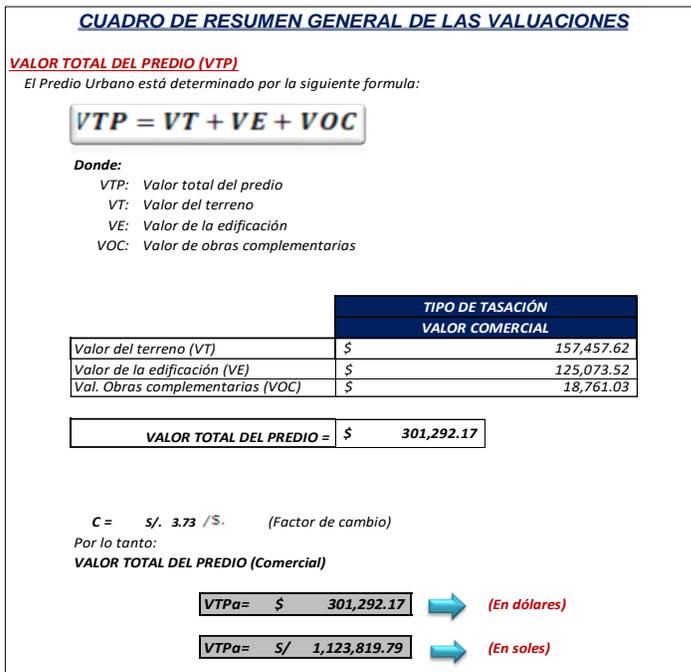


$VOC = \$ 18,761.03$

Elaboración: Los autores.

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

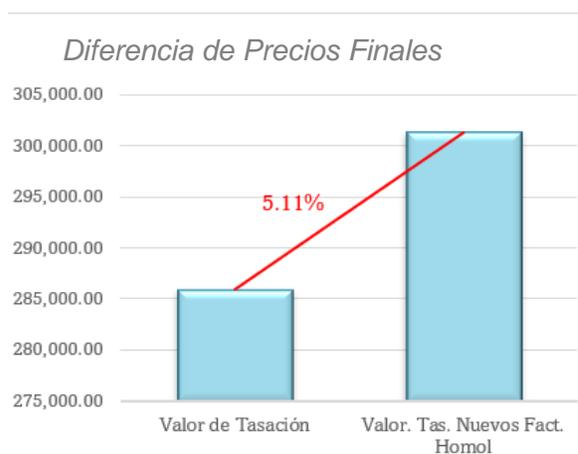
Figura 66. Valor Total del Predio - Vivienda N° 3



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de la presente tesis, la figura 67 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 67 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 3



Elaboración: Los autores

La figura 68 muestra fotos de la fachada de la vivienda tomadas en campo.

Figura 68. Fachada de la Vivienda N° 3



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 3 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 69. Validación de la Vivienda N° 3

	Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	
ASENTAMIENTO HUMANO SAN LORENZO MZ 24 LOTE 11A		
P10116175		
DPTO: LAMBAYEQUE PROV: CHICLAYO DIST: CHICLAYO		
Uso: VIVIENDA	Situación: GRAVAMEN	Estado: PARTIDA ACTIVA

Se confirma el lugar preciso del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 4

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 35.

Tabla 35. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 4

ANÁLISIS METODOLÓGICO								
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	Venta de casa, ubicado en Vicente de la Vega cuadra 548	IN STU	922695895	PROPIETARIO	Regular / Plana	RDM	125.00	5-Abr-2024
2	Se vende casa en esquina de Paje Balarezo y Vicente de la Vega	IN STU	968400074	PROPIETARIO	Regular / Plana	RDM	350.00	5-Abr-2024
3	Se vende casa en Arica 235	IN STU	958119343	PROPIETARIO	Regular / Plana	RDM	220.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 4.

Figura 70. Factores de Homologación de la Vivienda N° 4

DATOS DE CASA BASE	
ZONIFICACIÓN	VALORES
RDM	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES
Avenida	1.00
F. EXTENSIÓN	VALORES
Área	1.00
108.00 m ²	
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES
Albanilería	1.00
F. FRENTE	VALORES
8 m	1.00
F. FORMA	VALORES
Regular	1.00
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
# Ventanas	1.00
FUNCIONALIDAD	VALOR
Vivienda	1.00
DISEÑO DE FACHADA	VALOR
Moderna	1.00
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
121.28 m ²	1.00
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
F. EDAD	VALORES
20 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se proyectan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 4.

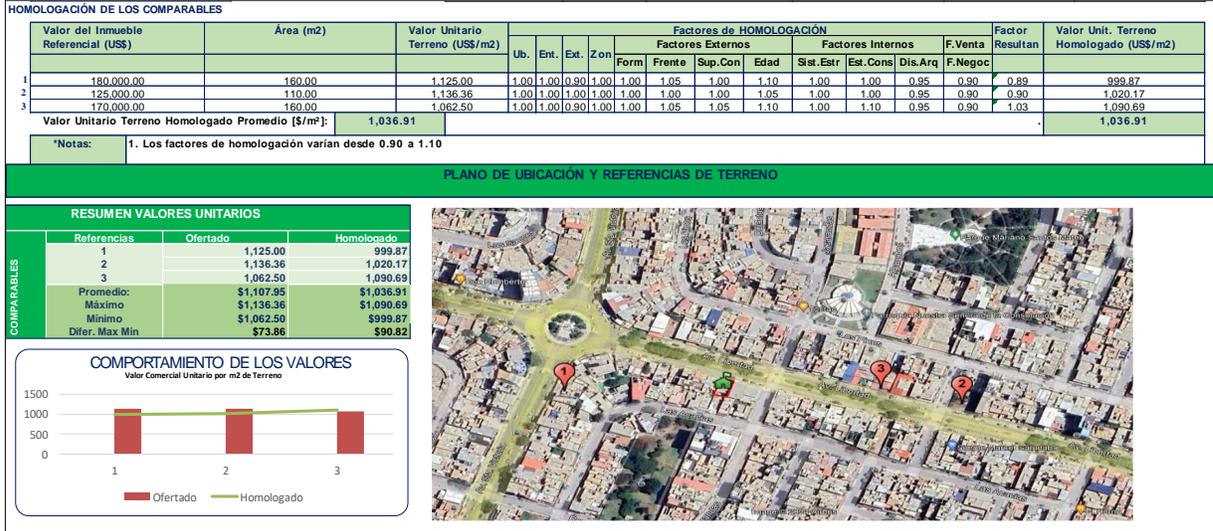
Figura 71. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 4

DATOS MUESTRAS	
F. ZONIFICACIÓN	VALORES
RDM	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES
Calle	0.90
Jr	0.95
Avenida	1.00
Pasaje	1.10
F. EXTENSIÓN	VALORES
30-50	1.10
50-655	0.90
65-95	0.95
95-108	1.00
>108	0.92
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
Recreativo	0.90
Turístico	0.95
Industrial/otros	1.10
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
<3 ventanas	0.95
3 ventanas	1.00
>3 ventanas	1.05
FUNCIONALIDAD	VALORES
Vivienda	1.00
Casa/Negocio, etc	0.90
DISEÑO DE FACHADA	VALORES
Diseño Básico	1.00
Diseño Moderno	0.95
FRENTE	VALORES
>=7m	1.00
>=5m y <=7m	1.05
<5m	1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
< 50%	0.95
> 50%	1.10
100%	1.00
FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
Estructura de Concreto Armado	0.90
Estructura de Acero	0.95
Estructura de Albanilería	1.00
Estructura de Madera	1.08
Estructura de Tierra	1.10
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
Normal	0.95
Malo	1.05
Ruinoso	1.10
F. EDAD	VALORES
< 20 años	1.00
> 20 años	1.10
FORMA	VALORES
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 4, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 72. Homologación de las muestras para la Vivienda N°4



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$1125, y después de aplicar los nuevos factores propuestos, dicho valor se disminuyó a \$999.87. Para la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1136.36 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$1020.17. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1062.50, y después de aplicar los factores, el valor se incrementó a \$1090.69.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 4, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 73. Valor del Terreno de la Vivienda N° 4

Av: Leoncio Prado 232

VU=	\$ 1,036.91 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 111,986.28 /m ²	(Valor del terreno)

AREAS:

AT=	108.00 m ²
-----	-----------------------

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 4 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 74. Valor de Edificación de la Vivienda N° 4

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION.</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2020. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m ²)	COSTO COMERCIAL (S/. /m ²)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	201.920	296.941
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	158.430	232.985
Baños	E	65.390	96.162
li.ee. y li.ss.	E	102.190	150.279
Vu. =		S/. 1,114.000 /m ²	S/. 1,638.235 /m ²
Area Techada = 121.48 m ²		COSTO DIRECTO= S/.	1,638.235
		GAST.GENER. 10%= S/.	163.82
		UTILIDAD 5%= S/.	81.91
		SUBTOTAL= S/.	1,883.97
		TOTAL= S/.	1,883.97 SOLES
			505.09 DOLARES

El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 20 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Buena	Bastante Buena	Bastante Mala	Mala
0	Cemento	0	0	0	0
1	Ladrillo	0	0	0	0
2	Adobe	0	0	0	0
3	Cemento	0	0	0	0
4	Ladrillo	0	0	0	0
5	Adobe	0	0	0	0
6	Cemento	0	0	0	0
7	Ladrillo	0	0	0	0
8	Adobe	0	0	0	0
9	Cemento	0	0	0	0
10	Ladrillo	0	0	0	0
11	Adobe	0	0	0	0
12	Cemento	0	0	0	0
13	Ladrillo	0	0	0	0
14	Adobe	0	0	0	0
15	Cemento	0	0	0	0
16	Ladrillo	0	0	0	0
17	Adobe	0	0	0	0
18	Cemento	0	0	0	0
19	Ladrillo	0	0	0	0
20	Adobe	0	0	0	0
21	Cemento	0	0	0	0
22	Ladrillo	0	0	0	0
23	Adobe	0	0	0	0
24	Cemento	0	0	0	0
25	Ladrillo	0	0	0	0
26	Adobe	0	0	0	0
27	Cemento	0	0	0	0
28	Ladrillo	0	0	0	0
29	Adobe	0	0	0	0
30	Cemento	0	0	0	0
31	Ladrillo	0	0	0	0
32	Adobe	0	0	0	0
33	Cemento	0	0	0	0
34	Ladrillo	0	0	0	0
35	Adobe	0	0	0	0
36	Cemento	0	0	0	0
37	Ladrillo	0	0	0	0
38	Adobe	0	0	0	0
39	Cemento	0	0	0	0
40	Ladrillo	0	0	0	0
41	Adobe	0	0	0	0
42	Cemento	0	0	0	0
43	Ladrillo	0	0	0	0
44	Adobe	0	0	0	0
45	Cemento	0	0	0	0
46	Ladrillo	0	0	0	0
47	Adobe	0	0	0	0
48	Cemento	0	0	0	0
49	Ladrillo	0	0	0	0
50	Adobe	0	0	0	0

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 $D = 17\%$

El valor de la construcción para el primer nivel será:
 $VE = AT[VU1 * Piso] [1 - \%DEP.]$ → **VE= \$50,927.01**

→ **VE(total)= \$ 50,927.01**

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 75. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 4

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

VOC = 15% * VE

→ **VOC= \$ 7,639.05**

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares, tal cual se presenta en la figura 76.

Figura 76. Valor Total del Predio - Vivienda N° 4

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$$VTP = VT + VE + VOC$$

Donde:

- VTP: Valor total del predio
- VT: Valor del terreno
- VE: Valor de la edificación
- VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	VALOR COMERCIAL
Valor del terreno (VT)	\$	111,986.28
Valor de la edificación (VE)	\$	50,927.01
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	7,639.05

VALOR TOTAL DEL PREDIO =	\$ 170,552.34
---------------------------------	----------------------

C = S/. 3.73 / \$ (Factor de cambio)

Por lo tanto:

VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTP_a = \$ 170,552.34 → (En dólares)

VTP_a = S/ 636,160.23 → (En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, esta diferencia será expresada en porcentaje.

Figura 77 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 4



Elaboración: Los autores

La figura 78 muestra fotos de la parte frontal de la vivienda tomadas en campo.

Figura 78. Fachada de la Vivienda N° 4



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 4 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 79. Validación de la Vivienda N° 4

		Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	
ASENTAMIENTO HUMANO PROGRAMA DE VIVIENDA DAMNIFICADOS DE EL FENOMENO DEL NIÑO -MOCCE - SECTOR I MZ K LOTE 45			
P10004360			
DPTO: LAMBAYEQUE PROV: CHICLAYO		DIST: CHICLAYO	
Uso: VIVIENDA	Situación: CARGA	Estado: PARTIDA ACTIVA	
Asiento: 00008			Antecedente Registral: P10004162

Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma el lugar preciso del predio a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 5

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 36.

Tabla 36. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 5

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
Se vende Bonita Casa de Estreno Urb. Los Sauces	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 5. Dormitorios y - 4660074 Urbana Peru	955234978	Propietario	Regular / Plana	RDM	120.00	11-Abr-2024
Venta casa Remigio Silva	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 1. Dormitorio y - 143313703 Urbana Peru	979690456	Propietario	Regular / Plana	RDM	135.00	11-Abr-2024
Venta casa AV EBERGTO, 9 De Octubre, Chiclayo	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 1. Dormitorio y - 143316877 Urbana Peru	915356895	Propietario	Regular / Plana	RDM	250.00	11-Abr-2024
VENTA DE CASA FRENTE AL PARQUE YOUTUQUE - CHICLAYO	Letrero	978726581	Propietario	Regular / Plana	RDM	340.00	11-Abr-2024
VENTA DE HERMOSA CASA DE 3 PISOS EN SANTA VICTORIA CON 2 FRENTES	Letrero	978874869 979682162	Propietario	Regular / Plana	RDM	400.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 5.

Figura 80. Factores de Homologación de la Vivienda N° 5

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
		Moderna	1.00
F. EXTENSIÓN	VALORES	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
Área	1.00	165.40 m ²	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Urbano	1.00	Bueno	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albanilería	1.00	5 años	1.00
F. FRENTE	VALORES		
6m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 5.

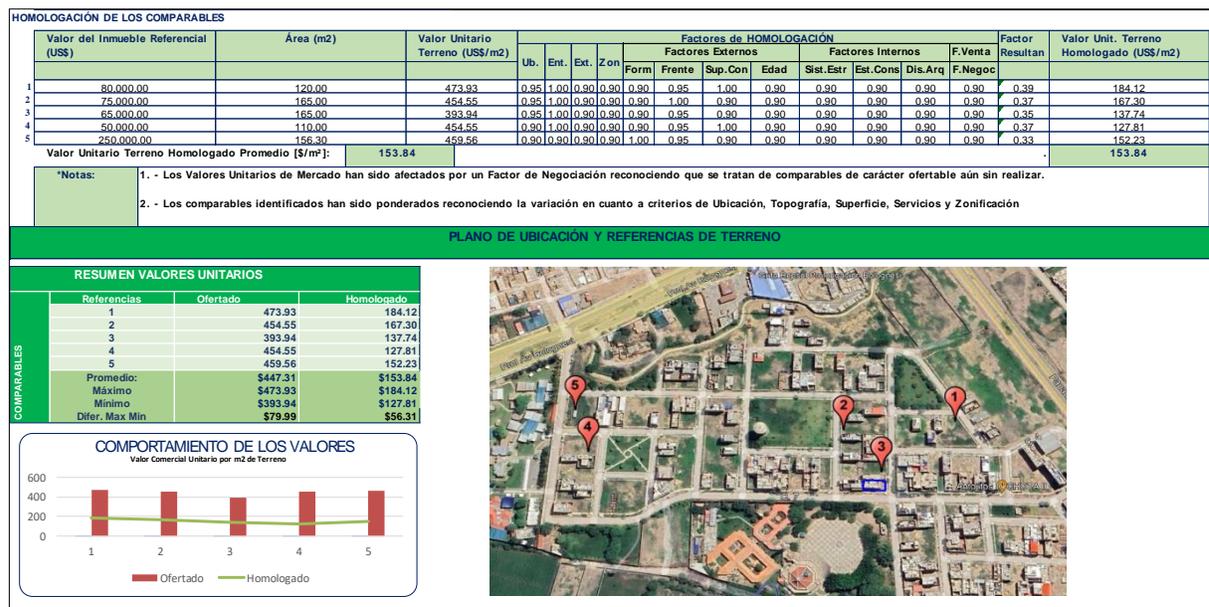
Figura 81. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 5

DATOS MUESTRAS			
F. ZONIFICACIÓN	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
RDA	0.90	<3 ventanas	0.95
F. UBICACIÓN	VALORES	3 ventanas	1.00
Calle	1.00	>3 ventanas	1.05
Jr	0.95	FUNCIONALIDAD	VALORES
Avenida	0.90	Vivienda	0.90
Pasaje	1.10	Casa/Negocio, etc	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALORES
		Diseño Básico	1.00
		Diseño Moderno	0.95
F. EXTENSIÓN	VALORES	FRENTE	VALORES
100-108	1.00	>=7m	0.95
120-135	0.90	>=5m y <=7m	1.00
135-150	0.95	<5m	1.05
>165.4	1.10	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
		< 50%	0.90
		> 50%	1.10
		100%	1.00
F. ENTORNO	VALORES	FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
Urbano	1.00	Estructura de Concreto Armado	0.90
Recreativo	0.90	Estructura de Acero	0.95
Turístico	0.95	Estructura de Albanilería	1.00
Industrial/otros	1.10	Estructura de Madera	1.05
		Estructura de Tierra	1.10
		F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
		Bueno	1.00
		Normal	0.95
		Malo	1.05
		Ruinoso	1.10
		F. EDAD	VALORES
		< 5 años	1.00
		> 5 años	1.10
		FORMA	VALORES
		Regular	1.00
		Irregular	0.90
		Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

La calificación de las 5 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 5, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 82. Homologación de las muestras para la Vivienda N°5



Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$473.93, y después de aplicar los factores, dicho valor se disminuyó a \$184.12. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$454.55 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$167.30. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$393.94, y después de la aplicación de los factores, el valor se disminuyó a \$137.74. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$454.55, y después de realizar la homologación, el valor bajo a \$127.81. En la quinta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$459.56, y después de aplicar los factores el valor se incrementó a \$152.23.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 5, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece, como se muestre en la figura 83.

Figura 83. Valor del Terreno de la Vivienda N° 5

Calle: MIRAFLORES N° S/N, MZNA. "1", LOTE 20, PUEBLO JOVEN JUAN PABLO EL PEREGRINO

VU= \$ 153.84 /m² (Valor unitario del muestreo)

VT= \$ 13,845.60 (Valor del terreno)

AREAS:

AT= 90.00 m²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 84. Valor de Edificación de la Vivienda N° 5

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2020. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	201.920	296.941
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	158.430	232.985
Baños	E	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	102.190	150.279
	Vu. =	S/. 1,114.000 /m ²	S/. 1,638.235 /m ²
Area Techada =	165.40 m2		
		COSTO DIRECTO= S/.	1,638.235
		GAST.GENER. 10%= S/.	163.82
		UTILIDAD 5%= S/.	81.91
		SUBTOTAL= S/.	1,883.97
		TOTAL= S/.	1,883.97 SOLES
		S/.	505.09 DOLARES

El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°02 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esporcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 5 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Buena	Regular	Mal	Muy Mal
Hasta 5	Concreto	8	12	18	25
	Ladrillo	7	11	17	24
	Adobe	7	11	17	24
De 6 a 10	Concreto	9	13	19	26
	Ladrillo	8	12	18	25
	Adobe	8	12	18	25
De 11 a 15	Concreto	10	14	20	27
	Ladrillo	9	13	19	26
	Adobe	9	13	19	26
De 16 a 20	Concreto	11	15	21	28
	Ladrillo	10	14	20	27
	Adobe	10	14	20	27
De 21 a 25	Concreto	12	16	22	29
	Ladrillo	11	15	21	28
	Adobe	11	15	21	28
De 26 a 30	Concreto	13	17	23	30
	Ladrillo	12	16	22	29
	Adobe	12	16	22	29
De 31 a 35	Concreto	14	18	24	31
	Ladrillo	13	17	23	30
	Adobe	13	17	23	30
De 36 a 40	Concreto	15	19	25	32
	Ladrillo	14	18	24	31
	Adobe	14	18	24	31
De 41 a 45	Concreto	16	20	26	33
	Ladrillo	15	19	25	32
	Adobe	15	19	25	32
De 46 a 50	Concreto	17	21	27	34
	Ladrillo	16	20	26	33
	Adobe	16	20	26	33
De 51 a 55	Concreto	18	22	28	35
	Ladrillo	17	21	27	34
	Adobe	17	21	27	34
De 56 a 60	Concreto	19	23	29	36
	Ladrillo	18	22	28	35
	Adobe	18	22	28	35
De 61 a 65	Concreto	20	24	30	37
	Ladrillo	19	23	29	36
	Adobe	19	23	29	36
De 66 a 70	Concreto	21	25	31	38
	Ladrillo	20	24	30	37
	Adobe	20	24	30	37
De 71 a 75	Concreto	22	26	32	39
	Ladrillo	21	25	31	38
	Adobe	21	25	31	38
De 76 a 80	Concreto	23	27	33	40
	Ladrillo	22	26	32	39
	Adobe	22	26	32	39
De 81 a 85	Concreto	24	28	34	41
	Ladrillo	23	27	33	40
	Adobe	23	27	33	40
De 86 a 90	Concreto	25	29	35	42
	Ladrillo	24	28	34	41
	Adobe	24	28	34	41
De 91 a 95	Concreto	26	30	36	43
	Ladrillo	25	29	35	42
	Adobe	25	29	35	42
De 96 a 100	Concreto	27	31	37	44
	Ladrillo	26	30	36	43
	Adobe	26	30	36	43

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

D = 8%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT[VU1*Piso(1-%DEP.)

VE= \$76,857.92

VE(total)= \$ 76,857.92

Elaboración: Los autores

Es necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 85. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 5

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

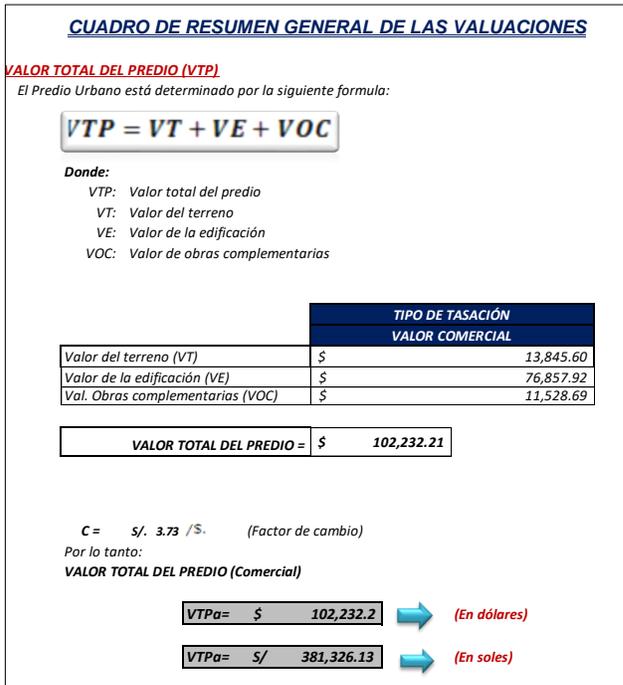
VOC = 15% * VE

VOC= \$ 11,528.69

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

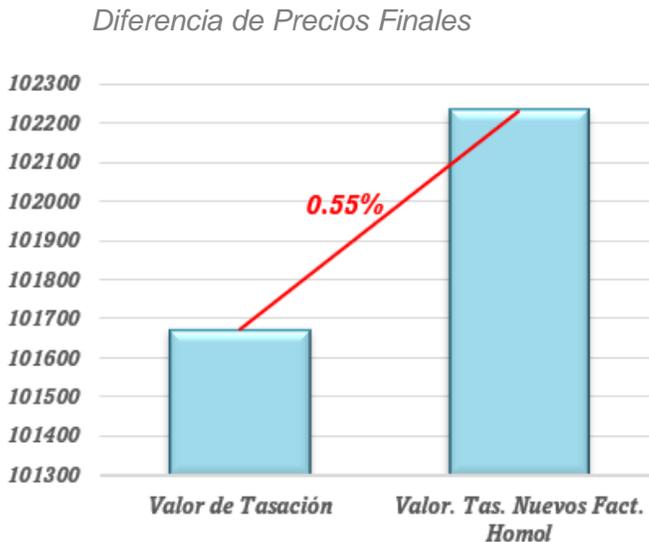
Figura 86. Valor Total del Predio - Vivienda N° 5



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 87 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 87 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 5



Elaboración: Los autores

La figura 88 muestra fotos de la fachada de la vivienda tomadas in situ.

Figura 88. Fachada de la Vivienda N° 5



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 5 tomando foto de la fachada, más no de la Partida Electrónica, ya que los propietarios no brindaron esa información.

Vivienda N° 6

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 37.

Tabla 37. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 6

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria, Área de Terreno: 212.00 m2, con un frente de 10.5 metros. Área Techada: 340m2, Precio de Venta 590,000.00 dolares.	https://urbana.pe/immoblie/casificado/vedcajn-venta-de-casa-en-santa-victoria-chidayo-5-a-mas-dormitorios-90523184	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	220.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letrero	979998110	Corredor Curilizza	Regular / Plana	RDM	210.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria, Área Techada: 180.00 m2, Precio de Venta 640,000.00 dolares.	Letrero	979682162	Corredor Charo Mejail	Regular / Plana	RDM	230.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 6.

Figura 89. Factores de Homologación de la Vivienda N° 6

DATOS DE CASA BASE	
ZONIFICACION	VALORES
RDA	1.00
F. UBICACION	VALORES
Calle	1.00
F. EXTENSION	VALORES
Área	1.00
390.78 m ²	
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES
Albanilería	1.00
F. FRENTE	VALORES
15m	1.00
F. FORMA	VALORES
Regular	1.00
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	VALOR
ILUMINACION NATURAL	1.00
# Ventanas	1.00
FUNCIONALIDAD	1.00
Vivienda	1.00
DISEÑO DE FACHADA	1.00
Moderna	1.00
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
253.40 m ²	1.00
F. ESTADO DE CONSERVACION	VALORES
Bueno	1.00
F. EDAD	VALORES
45 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se tienen los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 6.

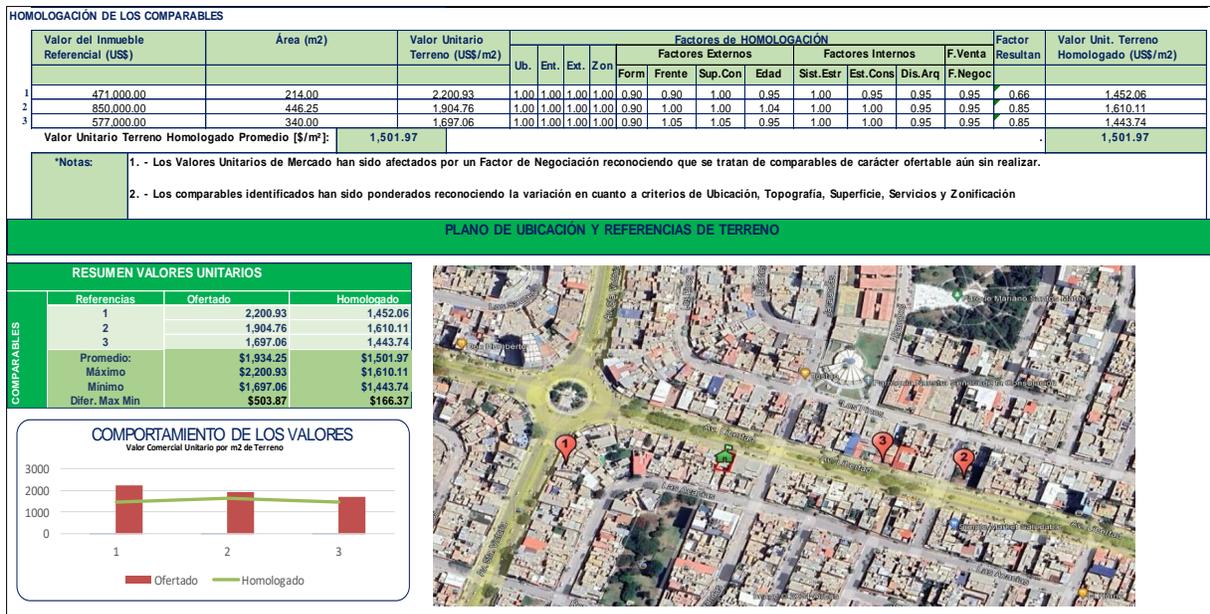
Figura 90. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 6

F. ZONIFICACIÓN		F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	
RDM	VALORES	ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES	Estructura de Concreto Armado	VALORES
RDA	1.00	<2 ventanas	0.95	Estructura de Acero	0.95
F. UBICACIÓN		2 ventanas	1.00	Estructura de Albanilería	1.00
Calle	1.00	>2 ventanas	1.05	Estructura de Madera	1.05
Jr	0.95	FUNCIONALIDAD		Estructura de Tierra	1.10
Avenida	0.90	Vivienda	1.00		
Pasaje	1.10	Casa/Negocio, etc	0.90		
F. EXTENSIÓN		DISEÑO DE FACHADA			
100-120	1.10	Diseño Básico	0.95		
120-135	0.90	Diseño Moderno	1.00		
135-170	1.05	FRENTE			
>=390.78	1.00	>=7m	1.00		
F. ENTORNO		>=5m y <=7m	0.95		
Urbano	1.00	<5m	1.05		
Recreativo	0.90	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA			
Turístico	0.95	< 50%	0.95		
Industrial/otros	1.10	> 50%	1.00		
		100%	1.10		
		F. ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Bueno	1.00		
		Normal	0.95		
		Malio	1.05		
		Ruinoso	1.10		
		F. EDAD			
		>=45 años	1.00		
		20<x30<	0.95		
		<20	0.90		
		FORMA			
		Regular	1.00		
		Irregular	0.90		
		Muy Irregular	1.05		

Elaboración: Los autores

La calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 6, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo, tal cual se muestra en la figura 91.

Figura 91. Homologación de las muestras para la Vivienda N°6



Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$2200.93, y después de aplicar los factores, dicho valor se redujo a \$1452.06. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1904.76 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$1610.11. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1697.06, y después de homologar, el valor decreció a \$1443.74

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 6, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 92. Valor del Terreno de la Vivienda N° 6

Calle:	MANUEL LEÓN BARANDIARÁN.#229 URB SANTA VICTORIA.DISTRITO DE CHICLAYO	
VU=	\$ 1,501.97 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 586,939.84 m ²	(Valor del terreno)
AREAS:		
AT=	390.78 m ²	

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 93. Valor de Edificación de la Vivienda N° 6

VALUACION DE LA EDIFICACION			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/ /m2)	COSTO COMERCIAL. (\$/ /m2)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	117.230	172.397
Puertas y Ventanas	D	65.330	96.074
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	E	34.890	51.309
l.e.e. y l.i.ss.	E	40.850	60.074
Vu. =		S/. 819.500 /m ²	S/. 1.205.147 /m ²
Area Techada = 253.40 m ²		COSTO DIRECTO= S/ 1.205.147	
		GAST.GENER. 10%= S/ 120.51	
		UTILIDAD 5%= S/ 60.26	
		SUBTOTAL= S/ 1.385.92	
		TOTAL= S/ 1.385.92 SOLES	
		371.56 DOLARES	

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 45 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo
		%	%	%	%
Hasta 5	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	5	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	5	15	25	65
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20	Concreto	6	15	16	61
	Ladrillo	9	17	26	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	22	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	79
	Adobe	35	45	60	85
Hasta 40	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	90
Hasta 45	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	90
Hasta 50	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	90
Más de 50	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	90

* El dueño deberá estimar los porcentajes no tabulados.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 D = 29%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT(VU1°Piso(1-%DEP.))

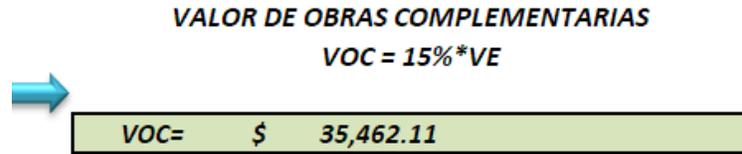
VE= \$136,414.08

VE(total)= \$ 136,414.08

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

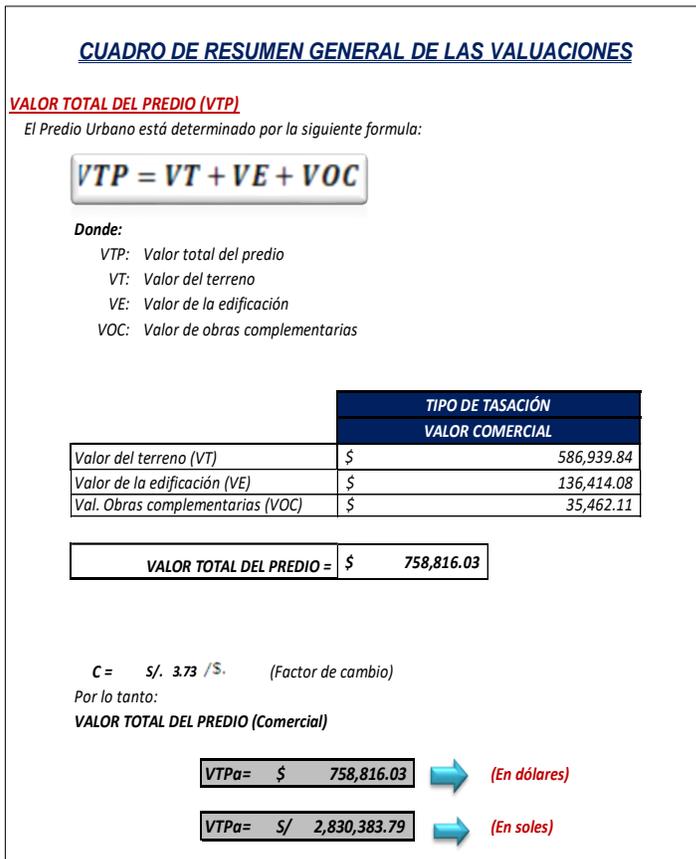
Figura 94. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 6



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

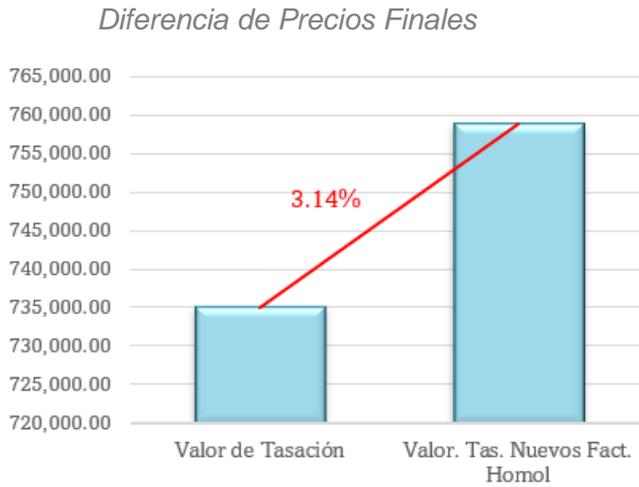
Figura 95. Valor Total del Predio - Vivienda N° 6



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 96 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 96 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 6



Elaboración: Los autores

La figura 97 muestra fotos de la fachada de la vivienda tomadas in situ.

Figura 97. Fachada de la Vivienda N° 6



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 6 tomando foto de la fachada, más no de la Partida Electrónica, ya que los propietarios no brindaron esa información.

Vivienda N° 7

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 38.

Tabla 38. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 7

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Se vende lindo casa ubicada en una zona estratégica, Zonificación : Residencial Densidad Alta (RDA) y Comercial (C-1) C-2). ubicado en una vía principal Av. Santa Victoria, por	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vedt/ein-cusco-lindo-terreno-excelente-ubicacion-urb-1	940145310	Francisco Claudett Heredia	Regular / Plana	Residencial Densidad Alta (RDA) y Comercial (C-1) C-2).	1400.00	11-Abr-2024
2 Venta de Casa Ubicado en la Av. La Libertad con intersección con la Calle Jacarandas a unos 10m del parque	https://www.casas.com.pe/propiedad/m/24301-256-40667770-dos62346-96fd-68a299d0-ff-e17pages-18pages-0&t_sec=1&t_sec=2&t_sec=3&t_sec=4	980977222	Corredores Inmobiliarios Trebol Cusco	Regular / Plana	RDM	1800.00	11-Abr-2024
3 Casa en venta Ubicado en la Av. Garcilazo de la Vega espalda del Polideportivo	https://inmobiliario.com.pe/venta-peru-cusco-sanjeronimo-calle-peru-sanjeronimo/7346458	984691512	WILLIAN SANCION	Regular / Plana	RDM	2800.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

En la Figura 98 se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 7

Figura 98. Factores de Homologación de la Vivienda N° 7

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACIÓN	VALORES		
Calle	1.00		
F. EXTENSIÓN	VALORES		
Área	1.00		
88.13 m ²			
F. ENTORNO	VALORES		
Urbano	1.00		
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES		
Albatería	1.00		
F. FRENTE	VALORES		
7m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		
		F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
		ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
		FUNCIONALIDAD	VALOR
		Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
		Básica	1.00
		F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
		145.00 m ²	1.00
		F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
		Bueno	1.00
		F. EDAD	VALORES
		26 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 7.

Figura 99. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 7

DATOS MUESTRAS			
F. ZONIFICACIÓN	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACIÓN	VALORES		
Calle	1.00		
Jr	0.95		
Avenida	0.90		
Pasaje	1.10		
F. EXTENSIÓN	VALORES		
0-70	1.10		
88.13	1.00		
130-150	0.95		
150 a más	0.90		
F. ENTORNO	VALORES		
Comercial	1.05		
Recreativo	0.90		
Turístico	0.95		
Industrial/otros	1.10		
Urbano	1.00		
		F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
		ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
		<2 ventanas	0.95
		2 ventanas	1.00
		>2 ventanas	1.05
		FUNCIONALIDAD	VALORES
		Vivienda	1.00
		Casa/Negocio, etc	0.90
		DISEÑO DE FACHADA	VALORES
		Diseño Básico	1.00
		Diseño Moderno	0.95
		FRENTE	VALORES
		>=7m	1.00
		>=5m y <=7m	0.95
		<5m	1.05
		F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
		< 50%	0.95
		> 50%	1.05
		100%	1.00
		FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
		Estructura de Concreto Armado	0.90
		Estructura de Acero	0.95
		Estructura de Albatería	1.00
		Estructura de Madera	1.05
		Estructura de Tierra	1.10
		F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
		Bueno	1.00
		Normal	0.95
		Malo	1.05
		Ruinoso	1.10
		F. EDAD	VALORES
		<5X< 15 años	1.10
		>= 26 años	1.00
		<15X< 26 años	1.05
		FORMA	VALORES
		Regular	1.00
		Irregular	0.90
		Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 7, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 100. Homologación de las muestras para la Vivienda N°7

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN											Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)	
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Factores Externos			Factores Internos			F.Venta			
			Form	Frete	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc						
1 580.000,00	735,00	789,12	1,10	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,26	997,57
2 351.000,00	351,00	1.000,00	1,10	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1,39	1.394,06
3 120.000,00	200,00	600,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,46	878,26
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		1.089,96													1.089,96	
<p>*Notas:</p> <p>1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.</p> <p>2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación</p>																
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																
RESUMEN VALORES UNITARIOS																
Referencias	Ofertado	Homologado														
1	789.12	997.57														
2	1.000.00	1.394.06														
3	600.00	878.26														
Promedio:	\$796.37	\$1.089.96														
Máximo	\$1.000.00	\$1.394.06														
Mínimo	\$600.00	\$878.26														
Difer. Max Min	\$400.00	\$515.80														
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																
1	2	3														
Ofertado	Ofertado	Ofertado	Homologado													



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$789.12, y después de realizar la homologación, el valor se incrementó a \$997.57. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1000 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumentó a \$1394.06. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$600, y después de homologar, el valor se incrementó a \$878.26.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 7, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 101. Valor del Terreno de la Vivienda N° 7

calle: CALLE LUIS NEGREIROS 120, DISTRITO DE CHICLAYO

VU= \$ 1,089.96 /m² (Valor unitario del muestreo)

→ VT= \$ 96,058.17 m² (Valor del terreno)

AREAS:

→ AT= 88.13 m²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 102. Valor de Edificación de la Vivienda N° 7

<u>VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024. para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/. /m ²)	COSTO COMERCIAL (\$/. /m ²)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	201.920	296.941
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	158.430	232.985
Baños	E	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	102.190	150.279
Vu. =		S/. 1,114.000 /m ²	S/. 1,638.235 /m ²
Area Techada = 145.00 m ²		COSTO DIRECTO= S/.	1,638.235
		GAST.GENER. 10%= S/.	163.82
		UTILIDAD 5%= S/.	81.91
		SUBTOTAL= S/.	1,883.97
		TOTAL= S/.	1,883.97 SOLES
			505.09 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 26 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Mala %
Hasta 5	Concreto	0	3	10	35
	Ladrillo	0	0	20	40
	Adobe	7	24	30	40
Hasta 10	Concreto	0	3	10	35
	Ladrillo	3	15	25	45
	Adobe	10	20	25	40
Hasta 15	Concreto	3	8	13	28
	Ladrillo	0	14	26	46
	Adobe	13	23	40	39
Hasta 20	Concreto	6	11	16	45
	Ladrillo	0	17	28	49
	Adobe	20	30	45	40
Hasta 25	Concreto	9	14	19	44
	Ladrillo	12	20	32	52
	Adobe	22	32	50	40
Hasta 30	Concreto	12	17	22	47
	Ladrillo	15	24	35	53
	Adobe	25	35	50	40
Hasta 35	Concreto	15	20	25	50
	Ladrillo	18	26	36	54
	Adobe	32	42	50	40
Hasta 40	Concreto	18	23	28	53
	Ladrillo	21	29	41	61
	Adobe	40	50	65	45
Hasta 45	Concreto	21	26	31	56
	Ladrillo	24	32	44	64
	Adobe	45	55	70	50
Hasta 50	Concreto	24	29	34	59
	Ladrillo	27	35	47	67
	Adobe	50	60	75	55
Más de 50	Concreto	27	32	37	62
	Ladrillo	30	38	50	70
	Adobe	55	65	80	60

* El perfil deberá estimar los porcentajes de tabuladas.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

$$D = 23\%$$

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$$VE = AT(VU1 \cdot \text{Piso}(1 - \%DEP.))$$



$$VE = \$57,609.50$$



$$VE(\text{total}) = \$ 57,609.50$$

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 103. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 7

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

$$VOC = 15\% * VE$$

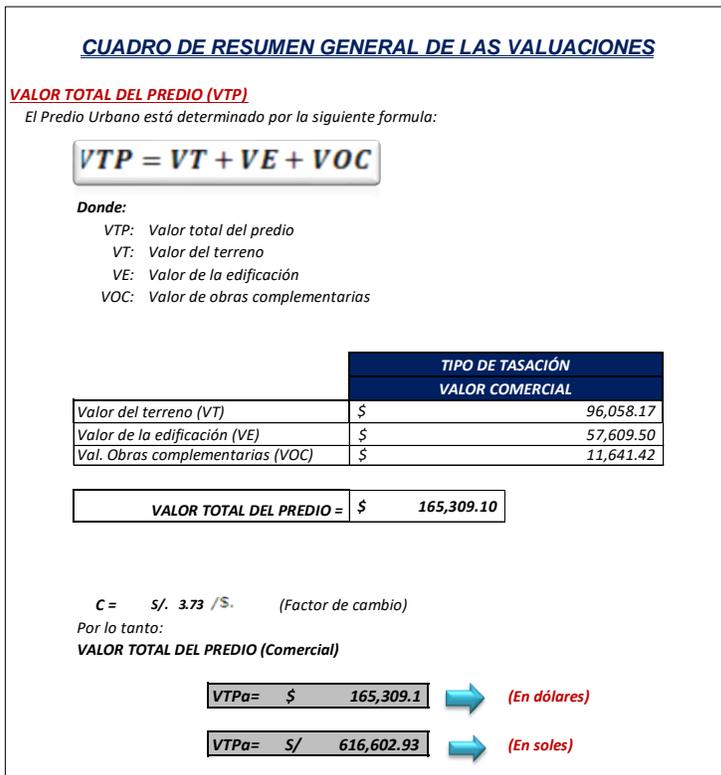


$$VOC = \$ 11,641.42$$

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

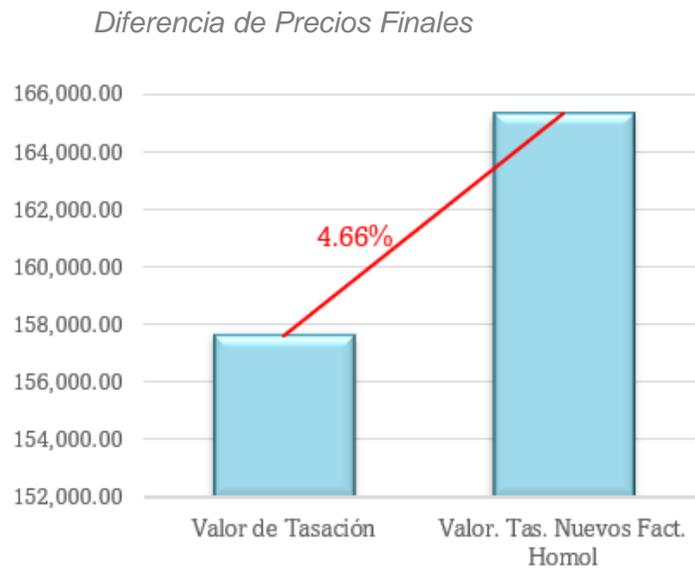
Figura 104. Valor Total del Predio - Vivienda N° 7



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 105 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 105 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 7



Elaboración: Los autores

La figura 106 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 106. Fachada de la Vivienda N° 7



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 7 tomando foto de la fachada, más no de la Partida Electrónica, ya que los propietarios no brindaron esa información.

Vivienda N° 8

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 39.

Tabla 39. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 8

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	Se vende bonita casa en estreno urb. Los sauces frente a la entrar principal	https://www.facebook.com/marketplace/item/916981716775284/	955234936	Tania Eneque Ubeda	Regular / Plana	RDM	230.00	11-Abr-2024
2	Venta casa Remigio Silva 525	https://www.zillow.com/web/search/property/details/ads/errano-en-venta-chidayochidayo-lanjayaque1086304/8791381055	979690077	Propietario	Regular / Plana	RDM	160.00	11-Abr-2024
3	Venta casa Av. Ejército, 9 de Octubre	https://www.facebook.com/marketplace/item/916981716775284/0236/?ref=search&referral_code=&referral_story_type=post#location=bozoma-casa-7-2	915356724	Sra. Mantha	Regular / Plana	RDM	100.00	11-Abr-2024
4	Casa en venta en Urbanización el Santuario Mz U lote 7, Chidayo	Letrero	978726888	Propietario	Regular / Plana	RDM	300.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 8.

Figura 107. Factores de Homologación de la Vivienda N° 8

DATOS DE CASA BASE			
F. ZONIFICACIÓN	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSIÓN	VALORES	Básica	1.00
Área		F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
70.15 m ²	1.00	32.00 m ²	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Urbano	1.00	Bueno	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albanilería	1.00	12 años	1.00
F. FRENTE	VALORES		
10m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 8, como se muestra en la figura 108.

Figura 108. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 8

DATOS MUESTRAS			
F. ZONIFICACIÓN	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
F. UBICACIÓN	VALORES	<2 ventanas	0.95
Calle	1.00	2 ventanas	1.00
Jr	0.95	>2 ventanas	1.05
Avenida	0.90	FUNCIONALIDAD	VALORES
Pasaje	1.10	Vivienda	1.00
F. EXTENSIÓN	VALORES	Casa/Negocio, etc	0.90
70.15	1.00	DISEÑO DE FACHADA	VALORES
>70.15	1.05	Diseño Básico	1.00
<70.15	0.95	Diseño Moderno	0.95
F. ENTORNO	VALORES	FRENTE	VALORES
Comercial	1.05	>=7m	0.95
Recreativo	0.90	>=5m y <=7m	1.00
Turístico	0.95	<5m	1.05
Industrial/otros	1.10	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
Urbano	1.00	< 50%	0.95
		> 50%	1.10
		100%	1.00
FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Estructura de Concreto Armado	0.90	Bueno	1.00
Estructura de Acero	0.95	Normal	0.95
Estructura de Albanilería	1.00	Malo	1.05
Estructura de Madera	1.05	Ruinoso	1.10
Estructura de Tierra	1.10	F. EDAD	VALORES
FORMA	VALORES	< 12 años	1.00
Regular	1.00	> 12 años	0.90
Irregular	0.90	FORMA	VALORES
Muy Irregular	1.05	Regular	1.00
		Irregular	0.90
		Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 4 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 8, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 109. Homologación de las muestras para la Vivienda N°8

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN											Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)		
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Factores Externos			Factores Internos			F.Venta				
							Form	Frente	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc			
1	24.000.00	120.00	476.93	0.95	0.90	0.90	1.00	0.95	0.90	0.95	0.95	0.90	0.90	1.00	0.90	0.43	206.44
2	75.000.00	165.00	454.55	0.95	0.90	0.90	1.00	0.95	0.95	0.95	0.90	0.95	0.95	0.90	0.46	208.27	
3	65.000.00	156.30	393.94	0.95	0.90	0.90	1.00	0.95	0.93	0.90	0.95	0.90	0.95	1.00	0.90	0.45	176.05
4	50.000.00	110.00	459.56	0.95	0.90	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.90	0.95	0.95	0.90	0.53	245.59
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		209.09															209.09
<p>*Notas:</p> <p>1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.</p> <p>2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación</p>																	
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																	
RESUMEN VALORES UNITARIOS																	
Referencias	Ofertado	Homologado															
1	476.93	206.44															
2	454.55	208.27															
3	393.94	176.05															
4	459.56	245.59															
Promedio:		\$446.25	\$209.09														
Máximo		\$476.93	\$245.59														
Mínimo		\$393.94	\$176.05														
Difer. Max Min		\$82.99	\$69.53														
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																	
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																	
600																	
400																	
200																	
0																	
1	2	3	4														
Ofertado		Homologado															

Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$473.93, y después de hacer la homologación, dicho valor disminuyó a \$206.44. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$454.55 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores propuestos, este valor disminuyó a \$208.27. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$393.94, posterior a su homologación el valor se redujo a \$176.05. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$454.55, y después de aplicar los factores propuestos para homologar, el valor se aminoró a \$245.59.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 8, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 110. Valor del Terreno de la Vivienda N° 8

Calle: : Mzna. F, Lote 01, HH.UU. Calle Soberania 247, Distrito de Chiclayo

VU= \$ 209.09 /m² (Valor unitario del muestreo)

VT= \$ 14,667.66 /m² (Valor del terreno)

AREAS:

AT= 70.15 m²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 111. Valor de Edificación de la Vivienda N° 8

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL. (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	269.550	396.397
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	132.900	195.441
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	E	20.520	30.176
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
	Vu. =	S/. 881.420 /m ²	S/. 1,296.206 /m ²
Area Techada =	32.00 m2		
		COSTO DIRECTO= S/.	1,296.206
		GAST.GENER. 10% S/.	129.62
		UTILIDAD 5%= S/.	64.81
		SUBTOTAL= S/.	1,490.64
		TOTAL= S/.	1,490.64 SOLES
			399.63 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es:

Estado de conservación : Regular
Antigüedad : 12 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5	Concreto	0	1	10	15
	Ladrillo	0	4	20	40
	Adobe	5	13	30	45
Hasta 10	Concreto	0	5	10	15
	Ladrillo	3	11	25	42
	Adobe	10	20	35	50
Hasta 15	Concreto	0	8	15	20
	Ladrillo	5	18	30	48
	Adobe	15	25	40	55
Hasta 20	Concreto	0	11	16	21
	Ladrillo	6	17	29	49
	Adobe	20	28	45	60
Hasta 25	Concreto	0	14	19	24
	Ladrillo	12	20	33	52
	Adobe	25	35	50	65
Hasta 30	Concreto	11	17	22	27
	Ladrillo	15	23	35	55
	Adobe	30	40	55	70
Hasta 35	Concreto	13	20	25	29
	Ladrillo	18	26	38	58
	Adobe	35	45	60	75
Hasta 40	Concreto	18	23	28	31
	Ladrillo	21	29	41	61
	Adobe	40	50	65	80
Hasta 45	Concreto	21	26	31	34
	Ladrillo	24	32	44	64
	Adobe	45	55	70	85
Hasta 50	Concreto	24	29	34	37
	Ladrillo	27	34	47	77
	Adobe	50	60	75	90
Más de 50 (Máximo)	Concreto	27	32	37	42
	Ladrillo	30	36	50	80

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

D = 26%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT(VU1 * Piso(1-%DEP.))

VE= \$9,463.35



VE(total)= \$ 9,463.35

Elaboración: Los autores

Es necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 112. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 8

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

VOC = 15% * VE

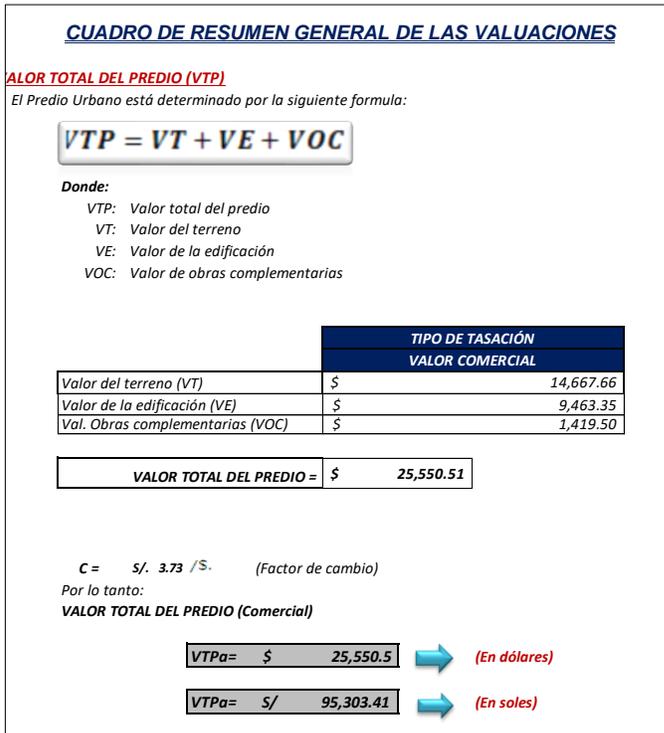


VOC= \$ 1,419.50

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

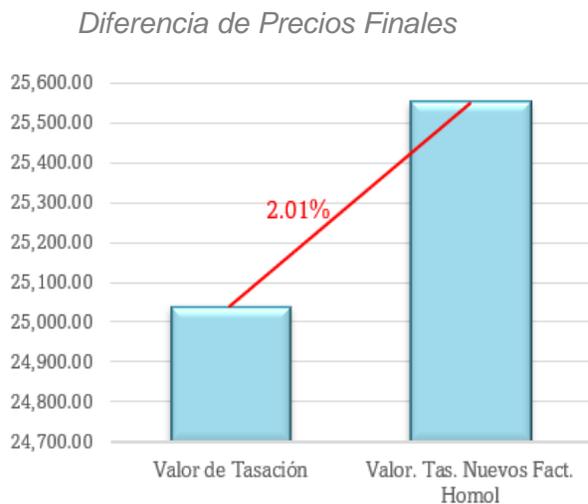
Figura 113. Valor Total del Predio - Vivienda N° 8



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 114 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 114 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 8



Elaboración: Los autores

La figura 115 muestra fotos de la parte frontal de la vivienda tomadas en campo.

Figura 115. Fachada de la Vivienda N° 8

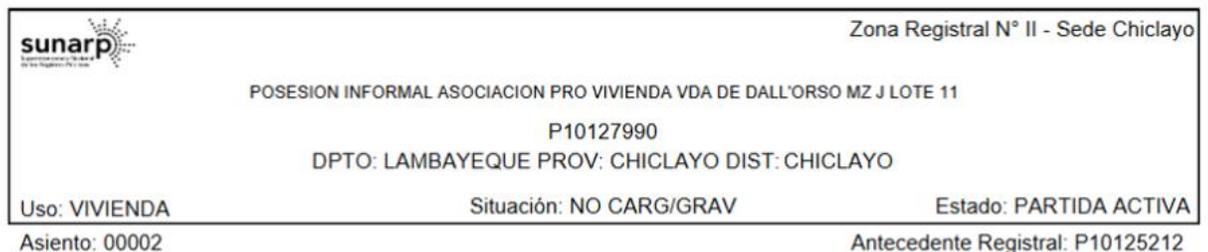


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 8 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 116. Validación de la Vivienda N° 8



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 9

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 40.

Tabla 40. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 9

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria, Área de Terreno: 212,00 m2, con un frente de 10,5 metros. Área Techada: 340m2, Precio de Venta 590.000,00 dolares.	https://urbana.pe/inmueble/c.ledificio/vecinas-santa-de-casa-en-santa-victoria-chidayo-5-a-mse-dormitorios-90523184	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	220,00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letrero	979998110	Corredor Quiroz	Regular / Plana	RDM	210,00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria, Área Techada: 180,00 m2, Precio de Venta 640.000,00 dolares.	Letrero	979682162	Corredor Charo Majali	Regular / Plana	RDM	230,00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 9.

Figura 117. Factores de Homologación de la Vivienda N° 9

DATOS DE CASA BASE	
F. ZONIFICACIÓN	VALORES
RDM	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES
Avenida	1.00
F. EXTENSIÓN	VALORES
Área	1.00
160.00 m ²	1.00
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES
Albanilería	1.00
F. FRETE	VALORES
8 m	1.00
F. FORMA	VALORES
Regular	1.00
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
# Ventanas	1.00
FUNCIONALIDAD	VALOR
Vivienda	1.00
DISEÑO DE FACHADA	VALOR
Moderna	1.00
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
224.64 m ²	1.00
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
F. EDAD	VALORES
30 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 9

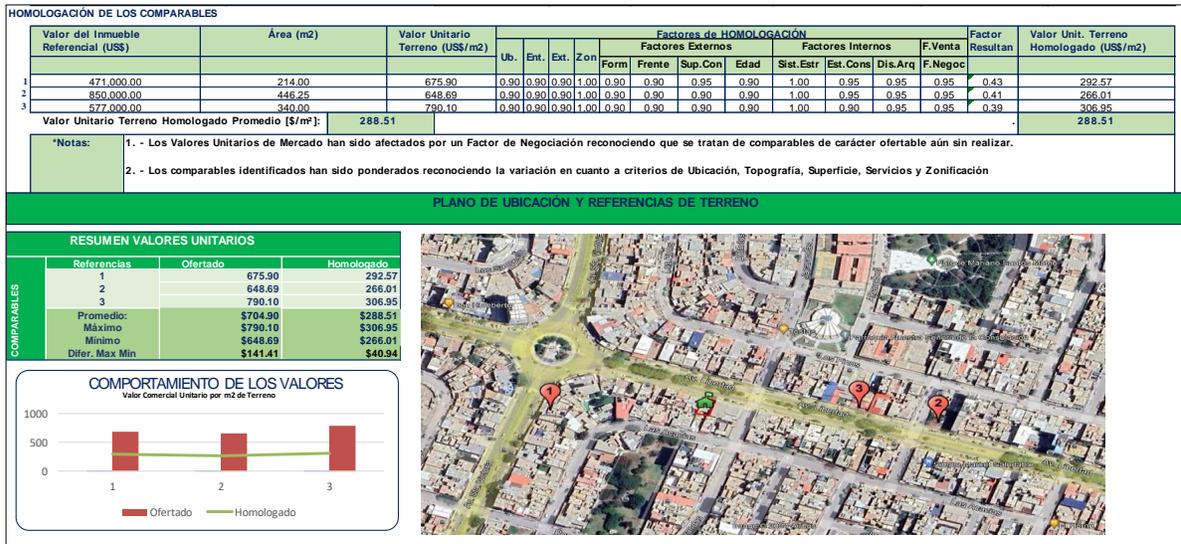
Figura 118. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 9

DATOS MUESTRAS	
F. ZONIFICACIÓN	VALORES
RDM	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES
Calle	0.90
Jr	0.95
Avenida	1.00
Pasaje	1.10
F. EXTENSIÓN	VALORES
30-50	1.10
50-655	0.90
65-95	0.95
95-108	1.00
>108	0.92
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
Recreativo	0.90
Turístico	0.95
Industrial/otros	1.10
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
<4 ventanas	0.95
4 ventanas	1.00
>4 ventanas	1.05
FUNCIONALIDAD	VALORES
Vivienda	1.00
Casa/Negocio, etc	0.90
DISEÑO DE FACHADA	VALORES
Diseño Básico	0.95
Diseño Moderno	1.00
FRETE	VALORES
>=7m	1.00
>=5m y <=7m	1.05
<5m	1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
< 50%	0.95
> 50%	1.10
100%	1.00
FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
Estructura de Concreto Armado	0.90
Estructura de Acero	0.95
Estructura de Albanilería	1.00
Estructura de Madera	1.08
Estructura de Tierra	1.10
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
Normal	0.95
Malo	1.05
Ruinoso	1.10
F. EDAD	VALORES
< 30 años	1.00
> 30 años	1.10
FORMA	VALORES
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 9, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 119. Homologación de las muestras para la Vivienda N°9



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$675.90, y después de hacer la homologación, dicho valor se bajó a \$292.57. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$648.69 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor bajó a \$266.01. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$790.10, y después de homologar, el valor bajó a \$306.95.

Figura 120. Valor del Terreno de la Vivienda N° 9

Calle: LAS DIAMELAS 320– URB. FEDERICO VILLAREAL - Chiclayo	
VU=	\$ 288.51 /m ² (Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 46,161.16 /m ² (Valor del terreno)
AREAS:	
AT=	160.00 m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 121. Valor de Edificación de la Vivienda N° 9

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	201.920	296.941
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	158.430	232.985
Baños	E	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	102.190	150.279
Vu. =		S/. 1,114.000 /m ²	S/. 1,638.235 /m ²
Area Techada =	224.64 m2	COSTO DIRECTO= S/. 1,638.235 GAST.GENER. 10% S/. 163.82 UTILIDAD 5%= S/. 81.91 SUBTOTAL= S/ 1,883.97 TOTAL= S/ 1,883.97 SOLES 505.09 DOLARES	

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 30
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	24	35	75
	Adobe	30	45	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.
 NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

D = 23%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT(VU1*Piso(1-%DEP.))

VE= \$87,366.13

VE(total)= \$ 87,366.13

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 122. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 9

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

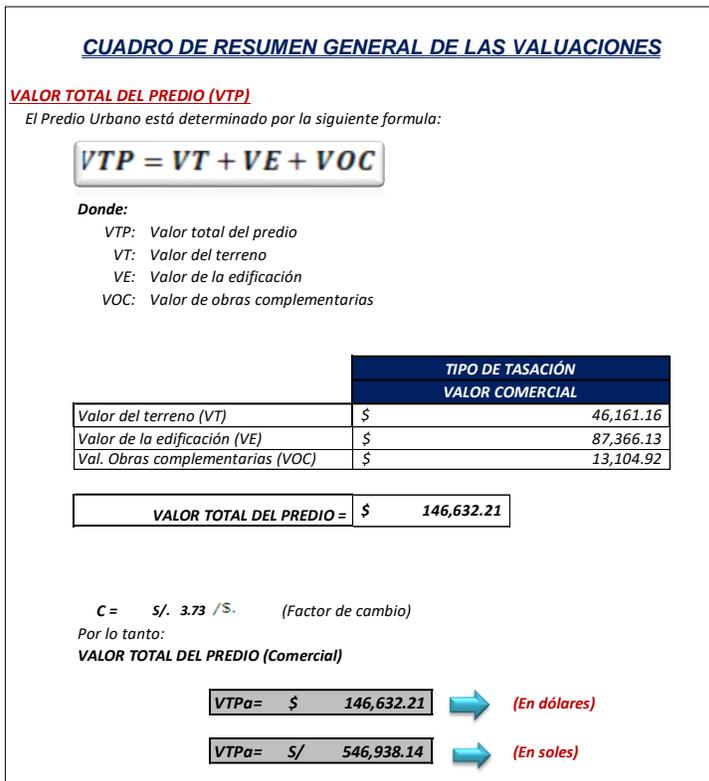
VOC = 15%*VE

VOC= \$ 13,104.92

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

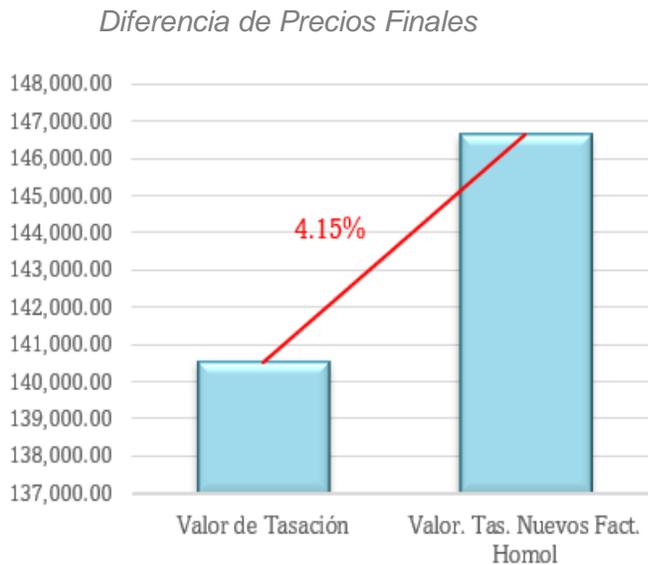
Figura 123. Valor Total del Predio - Vivienda N° 9



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 124 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 124 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 9



Elaboración: Los autores

La figura 125 muestra fotos de la fachada de la vivienda tomadas en campo.

Figura 125. Fachada de la Vivienda N° 9



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 9 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 126. Validación de la Vivienda N° 9



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 10

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3.

Tabla 41. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 10

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES							
(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
Se vende Bonita Casa de Estreno Urb. Los Sauces	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 5 Dormitorios y - 4660074 Urbana Peru	955234978	Propietario	Regular / Plana	RDM	120.00	11-Abr-2024
Venta casa Remigio SIVIA	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 1 Dormitorio y - 143313703 Urbana Peru	979690456	Propietario	Regular / Plana	RDM	135.00	11-Abr-2024
Venta casa AV EBERCITO , 9 De Octubre, Chiclayo	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 1 Dormitorio y - 143316877 Urbana Peru	915356895	Propietario	Regular / Plana	RDM	250.00	11-Abr-2024
VENTA DE CASA FRENTE AL PARQUE YOUTTUQUE - CHICLAYO	Letrero	978726581	Propietario	Regular / Plana	RDM	340.00	11-Abr-2024
VENTA DE HERMOSA CASA DE 3 PISOS EN SANTA VICTORIA CON 2 FRENTE	Letrero	978874869 979682162	Propietario	Regular / Plana	RDM	400.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 10.

Figura 127. Factores de Homologación de la Vivienda N° 10

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACION	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACION NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSIÓN	VALORES	Moderna	1.00
Área	1.00	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
123.30 m ²		253.40 m ²	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Urbano	1.00	Bueno	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albanilería	1.00	10 años	1.00
F. FRENTE	VALORES		
7m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 10.

Figura 128. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 10

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
30-50		1.10
50-85		0.90
65-95		0.95
95-108		0.92
>=123.30		1.00

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<3 ventanas		0.95
3 ventanas		1.00
>3 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRENTE		
>=7m		1.00
>=5m y <=7m		1.05
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albanilería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal		0.95
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

F. EDAD		VALORES
< 10 años		1.00
> 10 años		1.10

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 5 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 10, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 129. Homologación de las muestras para la Vivienda N°10

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN												Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Factores Externos			Factores Internos			F.Venta	F.Negoc		
			Form	Fronte	Sup. Con	Edad	Sist. Estr	Est. Cons	Dis. Arq							
1 80,000.00	120.00	473.93	0.95	1.00	0.90	0.90	0.90	0.95	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.39	184.12
2 75,000.00	165.00	454.55	0.95	1.00	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.37	167.30
3 65,000.00	165.00	393.94	0.95	1.00	0.90	0.90	0.90	0.95	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.35	137.74
4 50,000.00	110.00	454.55	0.90	1.00	0.90	0.90	0.90	0.95	1.00	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.37	127.81
5 250,000.00	156.30	459.56	0.90	0.90	0.90	0.90	1.00	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.33	152.23
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		153.84														153.84
<p>*Notas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación 																
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																
RESUMEN VALORES UNITARIOS																
Referencias	Ofertado	Homologado														
1	473.93	184.12														
2	454.55	167.30														
3	393.94	137.74														
4	454.55	127.81														
5	459.56	152.23														
Promedio:	\$447.31	\$153.84														
Máximo	\$473.93	\$184.12														
Mínimo	\$393.94	\$127.81														
Difer. Max Min	\$79.99	\$56.31														
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																
600																
400																
200																
0																
1																
2																
3																
4																
5																
	Ofertado	Homologado														

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$473.93, y después de aplicar los factores, el valor se aminoró a \$184.12. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$454.55 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$167.30. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$393.94, y después de aplicar los factores, el valor se redujo a \$137.64. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$454.55, y después de realizar su homologación, el valor se redujo a \$127.81. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$459.56, y después de realizar la homologación, el valor se aminoró a \$152.23.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 10, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece, llegando así a darle un valor al terreno de la vivienda.

Figura 130. Valor del Terreno de la Vivienda N° 10

	Calle:	CALLE 6 DE JUNIO N°145, MZ. M LT. 16 A.H. UPIS CESAR VALLEJO – CHICLAYO	
	VU=	\$ 153.84 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
→	VT=	\$ 18,968.47 /m ²	(Valor del terreno)
	AREAS:		
→	AT=	123.30 m ²	

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 131. Valor de Edificación de la Vivienda N° 10

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER, 2do PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/./m2)	COSTO COMERCIAL (\$/./m2)
Muros y Columnas	D	269.550	396.397
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	G	47.340	69.618
Puertas y Ventanas	F	65.330	96.074
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	E	20.520	30.176
ii.ee. y ii.ss.	E	102.190	150.279
Vu. =		\$/. 787.390 /m ²	\$/. 1,157.926 /m ²
Area Techada = 253.40 m2		COSTO DIRECTO= \$/. 1,157.926 GAST.GENER. 10%= \$/. 115.79 UTILIDAD 5%= \$/. 57.90 SUBTOTAL= \$/. 1,331.62 TOTAL= \$/. 1,331.62 SOLES 357.00 DOLARES	

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°02 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 10 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	5	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	65
	Ladrillo	0	11	23	63
	Adobe	5	11	25	60
Hasta 15 Años	Concreto	3	5	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	22	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	63
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	73
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	85
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	90
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	90
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	90
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	90

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.
 NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá su criterio el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

$$D = 11\%$$

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$$VE = AT(VU1 \cdot \text{Piso}(1 - \%DEP.))$$

$$VE = \$75,888.56$$



$$VE(\text{total}) = \$ 75,888.56$$

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 132. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 10

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS
 $VOC = 15\% * VE$

➔

VOC=	\$ 11,383.28
-------------	---------------------

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

Figura 133. Valor Total del Predio - Vivienda N° 10

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)
 El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$VTP = VT + VE + VOC$

Donde:
 VTP: Valor total del predio
 VT: Valor del terreno
 VE: Valor de la edificación
 VOC: Valor de obras complementarias

		TIPO DE TASACIÓN
		VALOR COMERCIAL
Valor del terreno (VT)	\$	18,968.47
Valor de la edificación (VE)	\$	75,888.56
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	11,383.28

VALOR TOTAL DEL PREDIO = \$ 106,240.32

$C = S/. 3.73 / \$.$ (Factor de cambio)

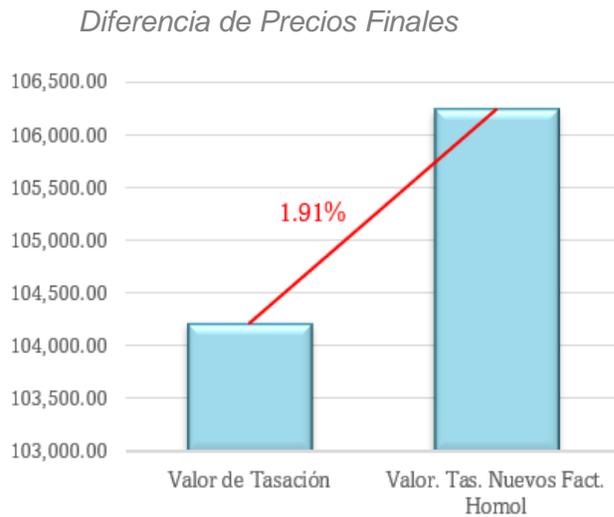
Por lo tanto:
VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTPa=	\$ 106,240.32	➔	(En dólares)
VTPa=	S/ 396,276.38	➔	(En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 134 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 134 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 10



Elaboración: Los autores

La figura 135 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas in situ.

Figura 135. Fachada de la Vivienda N° 10



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N°10 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 136. Validación de la Vivienda N° 10

	Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	
URBANIZACION POPULAR DE INTERES SOCIAL CESAR VALLEJO MZ M LOTE 16		
P10022449		
DPTO: LAMBAYEQUE PROV: CHICLAYO DIST: CHICLAYO		
Uso: VIVIENDA	Situación: CARG + GRAV	Estado: PARTIDA ACTIVA
Asiento: 00007	Antecedente Registral: P10022119	

Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 11

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 42.

Tabla 42. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 11

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
Se vende Bonita Casa de Estreno Urb. Los Sauces	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 5. Dormitorios y - 4660074 Urbana Peru	955234978	Propietario	Regular / Plana	RDM	120.00	11-Abr-2024
Venta casa Remigio Silva	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 1. Dormitorio y - 143313703 Urbana Peru	979690456	Propietario	Regular / Plana	RDM	135.00	11-Abr-2024
Venta casa AV EBERGOTO, 9 De Octubre, Chiclayo	Venta de Casa en Chiclayo - Chiclayo 1. Dormitorio y - 143316877 Urbana Peru	915356895	Propietario	Regular / Plana	RDM	250.00	11-Abr-2024
VENTA DE CASA FRENTE AL PARQUE YOUTTUQUE - CHICLAYO	Letrero	978726581	Propietario	Regular / Plana	RDM	340.00	11-Abr-2024
VENTA DE HERMOSA CASA DE 3 PISOS EN SANTA VICTORIA CON 2 FRENTE	Letrero	978874869 979682162	Propietario	Regular / Plana	RDM	400.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

En la Figura 137 se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 11

Figura 137. Factores de Homologación de la Vivienda N° 11

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACION	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACION	VALORES		
Calle	1.00		
F. EXTENSION	VALORES		
Area	1.00		
153.50 m ²			
F. ENTORNO	VALORES		
Urbano	1.00		
F.SIST. ESTRUCT	VALORES		
Albañilería	1.00		
F. FRENTE	VALORES		
6m	1.00		
F.FORMA	VALORES		
Regular	1.00		
		F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
		ILUMINACION NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
		FUNCIONALIDAD	VALOR
		Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
		Moderna	1.00
		F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
		280.00 m ²	1.00
		F. ESTADO DE CONSERVACION	VALORES
		Regular	1.00
		F. EDAD	VALORES
		8 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 11.

Figura 138. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 11

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Av		0.95
Avenida		0.90
Paseaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
30-50		1.10
50-55		0.90
75-95		0.95
95-153.50		1.00
>155		0.92

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<2 ventanas		0.95
2 ventanas		1.00
>2 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc.		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRENTE		
>=7m		1.00
=2m y <=7m		1.05
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Alcantarilla		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		0.90
Normal/Regular		1.00
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

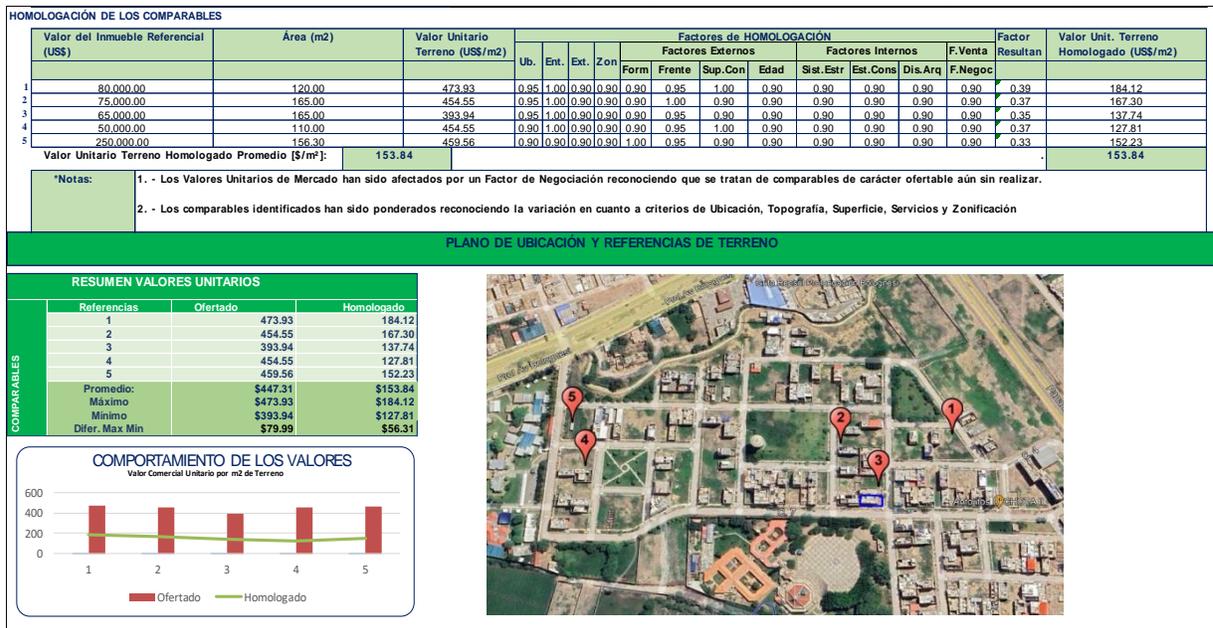
F. EDAD		VALORES
< 8 años		1.00
> 8 años		1.10

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 5 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 11, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 139. Homologación de las muestras para la Vivienda N°11



Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$473.93, y después de realizar la homologación, dicho valor se disminuyó a \$184.12. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$454.55 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$167.30. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$393.94, y después de aplicar los factores, el valor se redujo \$137.64. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$454.55, y después de realizar la homologación, el valor disminuyó a \$127.81. En la quinta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$459.56, y después de realizar la homologación, el valor disminuyó a \$152.23.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 11, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 140. Valor del Terreno de la Vivienda N° 11

Calle:	Lote N° 14- Mz. 21 – Pueblo Joven Ampliación Fanny Abanto Sector II		
VU=	\$	153.71	/m ² (Valor unitario del muestreo)
VT=	\$	23,609.86	/m ² (Valor del terreno)
AREAS:			
AT=		153.60	m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 141. Valor de Edificación de la Vivienda N° 11

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>				
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la costa al 31 de abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>				
PRIMER y 2DO PISO				
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/ .m2)	COSTO COMERCIAL (\$/ .m2)	
Muros y Columnas	D	269.550	396.397	
Techos	C	205.620	302.382	
Pisos	G	47.340	69.618	
Puertas y Ventanas	F	65.330	96.074	
Revestimientos	I	0.000	0.000	
Baños	G	10.500	15.441	
l.e.e. y l.i.s.s.	g	22.070	32.456	
Vu.		=	S/.	620.410 /m²
Area Techada = 280.00 m2			COSTO DIRECTO= S/.	912.368
			GAST.GENER. 10% S/	91.24
			UTILIDAD 5%= S/	45.62
			SUBTOTAL= S/	1,049.22
			TOTAL= S/	1,049.22 SOLES
			S/	281.29 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Regular
 Antigüedad : 8 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Categoría de Edificación	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			ANTIGÜEDAD		
		Grado	%	Grado	%	Grado	%
Edificio	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
Piso	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
Muro	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
Techo	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
Puerta y Ventana	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
Revestimiento	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
Baño	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10
L.e.e. y l.i.s.s.	Concreto	1	5	1	1	10	10
	Ladrillo	1	5	1	1	10	10
	Albañil	1	5	1	1	10	10

De la tabla la depreciación para todos los niveles será: D = 23%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$VE = AT[VU1 * Piso(1 - \%DEP.)]$ → **VE= \$44,730.65**

→ **VE(total)= \$ 44,730.65**

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 142. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 11

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

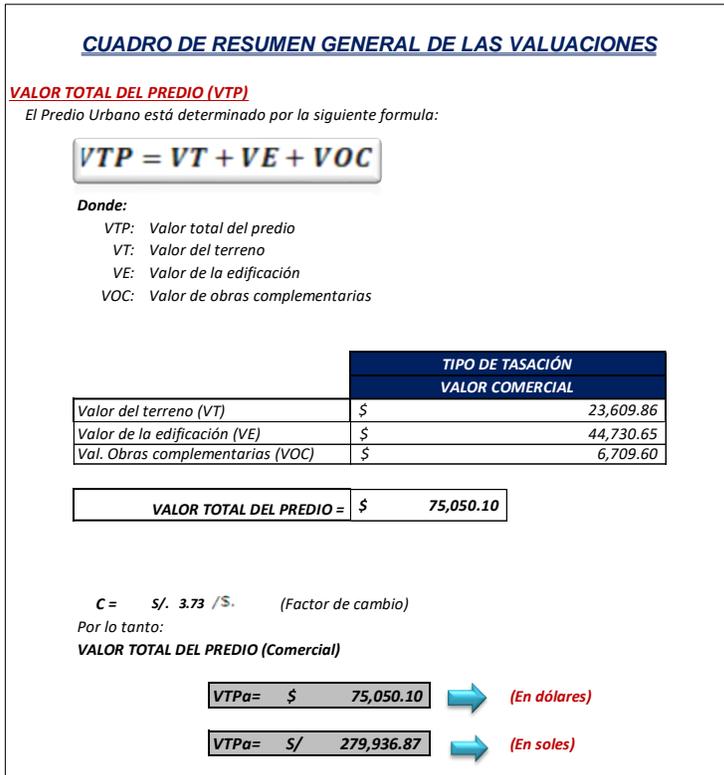
VOC = 15% * VE

→ **VOC= \$ 6,709.60**

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

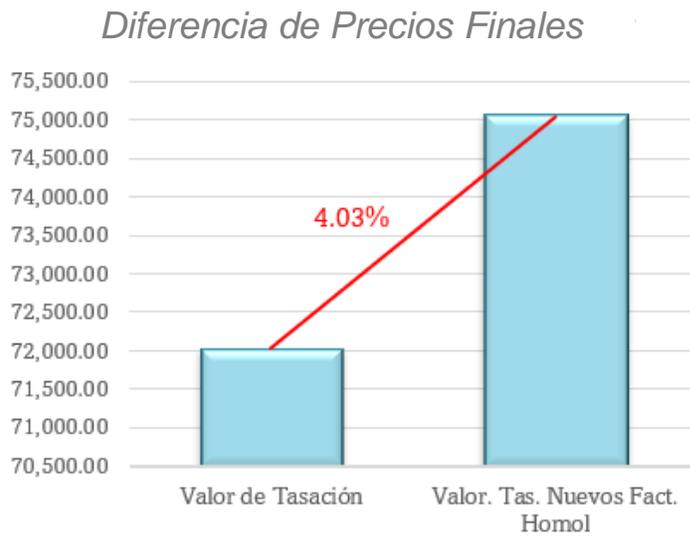
Figura 143. Valor Total del Predio - Vivienda N° 11



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 144 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 144 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 11



Elaboración: Los autores

La figura 145 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 145. Fachada de la Vivienda N° 11



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 11 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 146. Validación de la Vivienda N° 11

	Zona Registral N° II - Sede Chiclayo	
PUEBLO JOVEN AMPLIACION FANNY ABANTO CALLE SECTOR II MZ 21 LOTE 14		
P10161575		
DPTO: LAMBAYEQUE PROV: CHICLAYO DIST: CHICLAYO		
Uso: VIVIENDA	Situación: GRAVAMEN	Estado: PARTIDA ACTIVA
Asiento: 00008	Antecedente Registral: P10161283	

Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 12

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 43.

Tabla 43. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 12

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Terreno en Esquina, frente al parque, ubicado en la Mz. L. Lote 10, Urb. El Santuario -	https://www.facebook.com/marketplace/item/916981716775284/	981116771	Andres Garcia	Regular / Plana	RDM	1500.00	5-Abr-2024
2 Urbanización el Santuario Mz U, lote 7, Chidayo	Letrero	979998110	Sa. Martha	Regular / Plana	RDM	2800.00	5-Abr-2024
3 Se vende 04, Lotes en Urb el santuario todo ok Mzra. S. Lote 01, 2 y 35 -36, Chidayo.	Letrero	979682162	Majail	Regular / Plana	RDM	1850.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 12.

Figura 147. Factores de Homologación de la Vivienda N° 12

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACION	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	VALORES
RDM	1.00	ILUMINACION NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACION	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSION	VALORES	Moderna	1.00
Area	1.00	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
50.18 m²		87.53 m²	1.00
		F. ENTORNO	VALORES
		Urbano	1.00
		F. ESTADO DE CONSERVACION	VALORES
		Bueno	1.00
		F. SIST. ESTRUCT	VALORES
		Albaneria	1.00
		F. FRENTE	VALORES
		6m	1.00
		F. FORMA	VALORES
		Regular	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 12.

Figura 148. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 12

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Paseaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
30-50		1.10
50-65		1.00
65-214		0.95
340-400		1.05
>400		0.92

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<3 ventanas		0.95
2 ventanas		1.00
>2 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRENTE		
>=7m		1.05
>=5m y <=7m		1.00
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albanilería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal/Regular		0.90
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

F. EDAD		VALORES
< 5 años		1.00
> 5 años		1.10

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 12, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 149. Homologación de las muestras para la Vivienda N°12

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN											Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)		
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Form	Factores Externos			Factores Internos					F.Venta	
								Frente	Sup.Con	Edad	Sist. Estr	Est. Cons	Dis. Arq				
1	471.000.00	214.00	615.90	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90	0.90	0.95	0.90	1.00	0.95	0.95	0.95	0.43	266.60
2	850.000.00	446.25	608.69	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90	0.90	0.90	1.00	0.95	0.95	0.95	0.41	249.61	
3	577.000.00	340.00	623.10	0.90	0.90	0.90	1.00	0.90	0.90	0.80	1.00	0.90	0.95	0.95	0.39	242.07	
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:			252.76													252.76	
*Notas: 1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. 2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación																	

RESUMEN VALORES UNITARIOS			
Referencias	Ofertado	Homologado	
1	615.90	266.60	
2	608.69	249.61	
3	623.10	242.07	
Promedio:	\$615.90	\$252.76	
Máximo	\$623.10	\$266.60	
Mínimo	\$608.69	\$242.07	
Difer. Max Min	\$14.41	\$24.53	

COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES		
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno		
1	2	3
Ofertado	Ofertado	Ofertado
Homologado	Homologado	Homologado

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$615.90, y después de aplicar la homologación con los factores propuestos, dicho valor disminuyó a \$266.60. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$608.69 por metro cuadrado, y tras la aplicación de la homologación, este se redujo a \$249.61. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$623.10, y después de aplicar los factores de homologación propuestos, este disminuyó a \$242.07.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 12, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 150. Valor del Terreno de la Vivienda N° 12

<i>Calle:</i> MZ. E – LOTE 1 URB. NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ - CHICLAYO	
<i>VU=</i>	\$ 252.76 /m ² (Valor unitario del muestreo)
<i>VT=</i>	\$ 12,683.73 /m ² (Valor del terreno)
<i>AREAS:</i>	
<i>AT=</i>	50.18 m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 151. Valor de Edificación de la Vivienda N° 12

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m ²)	COSTO COMERCIAL. (S/. /m ²)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	D	117.230	172.397
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	E	20.520	30.176
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
Vu. =		S/. 874.940 /m ²	S/. 1,286.676 /m ²
Area Techada = 87.53 m²		COSTO DIRECTO= S/.	1,286.676
		GAST.GENER. 10%= S/	128.67
		UTILIDAD 5%= S/	64.33
		SUBTOTAL= S/	1,479.68
		TOTAL= S/	1,479.68 SOLES
		S/	396.70 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 5 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION		
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular - Malo %
Hasta 10	Concreto	0	7	10
	Ladrillo	0	10	10
Hasta 15	Concreto	0	7	10
	Ladrillo	0	10	10
Hasta 20	Concreto	1	8	10
	Ladrillo	1	10	10
Hasta 25	Concreto	1	11	10
	Ladrillo	1	14	10
Hasta 30	Concreto	1	15	10
	Ladrillo	1	18	10
Hasta 35	Concreto	1	16	10
	Ladrillo	1	20	10
Hasta 40	Concreto	1	17	10
	Ladrillo	1	22	10
Hasta 45	Concreto	1	18	10
	Ladrillo	1	24	10
Hasta 50	Concreto	1	19	10
	Ladrillo	1	26	10
Hasta 55	Concreto	1	20	10
	Ladrillo	1	28	10
Hasta 60	Concreto	1	21	10
	Ladrillo	1	30	10
Hasta 65	Concreto	1	22	10
	Ladrillo	1	32	10
Hasta 70	Concreto	1	23	10
	Ladrillo	1	34	10
Hasta 75	Concreto	1	24	10
	Ladrillo	1	36	10
Hasta 80	Concreto	1	25	10
	Ladrillo	1	38	10
Hasta 85	Concreto	1	26	10
	Ladrillo	1	40	10
Hasta 90	Concreto	1	27	10
	Ladrillo	1	42	10
Hasta 95	Concreto	1	28	10
	Ladrillo	1	44	10
Hasta 100	Concreto	1	29	10
	Ladrillo	1	46	10
Más de 100	Concreto	1	30	10
	Ladrillo	1	48	10

* El porcentaje deberá considerarse por porcentaje de deterioro.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el porcentaje de depreciación a ser aplicado es el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 D = 8%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT(VU1*Piso(1-%DEP.)

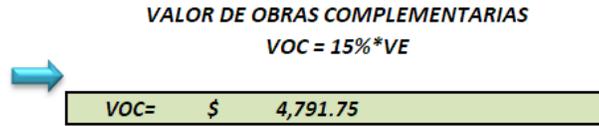
VE = \$31,945.02

VE(total)= \$ 31,945.02

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

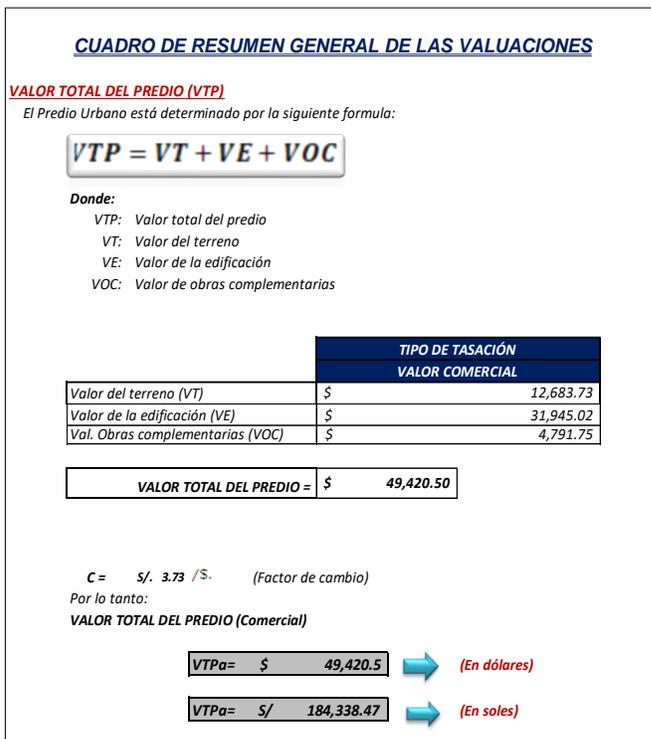
Figura 152. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 12



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

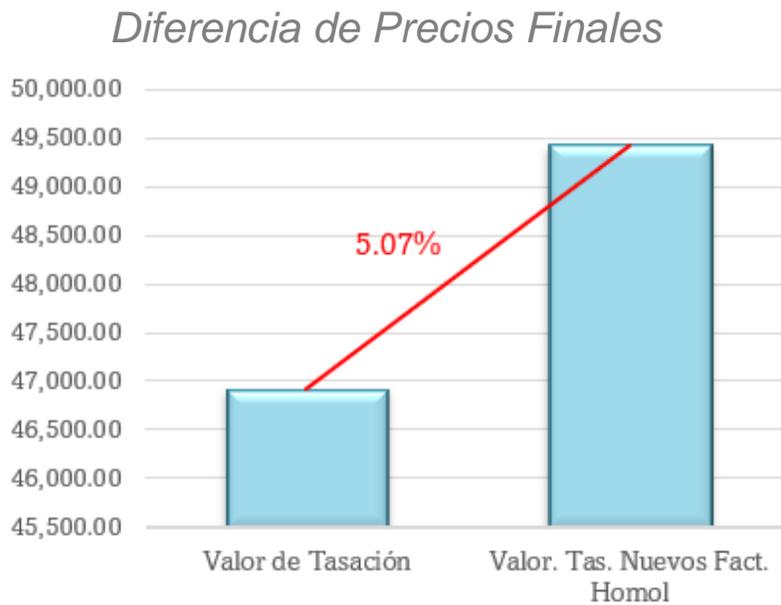
Figura 153. Valor Total del Predio - Vivienda N° 12



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 154 muestra el porcentaje de diferencia.

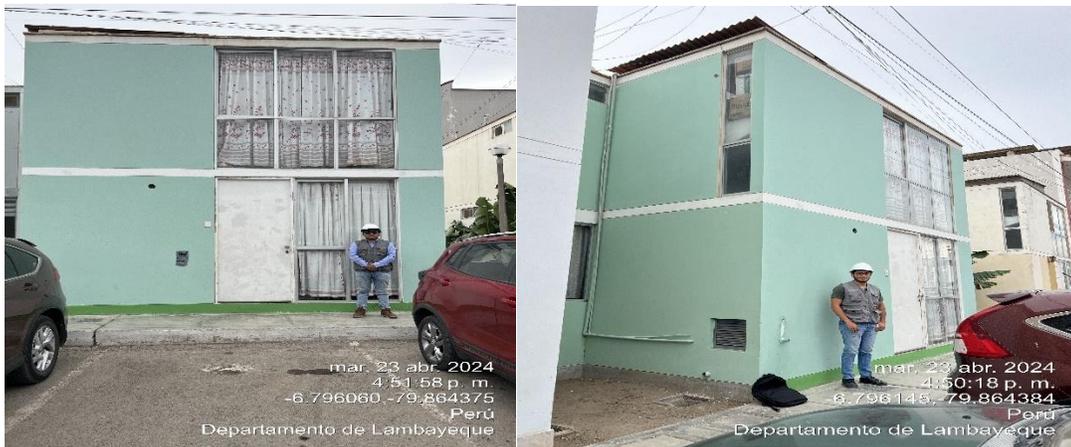
Figura 154 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 12



Elaboración: Los autores

La figura 155 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 155. Fachada de la Vivienda N° 12



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 12 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 156. Validación de la Vivienda N° 12



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 13

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 44.

Tabla 44. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 13

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria, Área de Terreno: 212,00 m2, con un frente de 10,5 metros. Área Techada: 340m2, Precio de Venta 590.000,00 dolares.	https://urbana.pe/inmueble.c https://www.comercio.com/venta-de-casa-en-santa-victoria-didayo https://www.mercadolibre.com/venta-de-casa-en-santa-victoria-didayo	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	220,00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letrero	979998110	Corredor Gurlizza	Regular / Plana	RDM	210,00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria. Área Techada: 180,00 m2, Precio de Venta 640.000,00 dolares.	Letrero	979682162	Corredor Charo Majail	Regular / Plana	RDM	230,00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 13.

Figura 157. Factores de Homologación de la Vivienda N° 13

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1,00	ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1,00
F. UBICACIÓN	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1,00	Vivienda	1,00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSIÓN	VALORES	Moderna	1,00
Área	1,00	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
300,96 m ²		443,64 m ²	1,00
13			
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Urbano	1,00	Bueno	1,00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albañilería	1,00	47 años	1,00
F. FRENTES	VALORES		
22m	1,00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1,00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 13.

Figura 158. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 13

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
0-70		1.05
300-95		1.00
130-150		0.95
150 a más		1.10

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<2 ventanas		0.95
2 ventanas		1.00
>2 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Vegocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRENTE		
>=7m		1.05
>=5m y <=7m		1.00
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Albero		0.95
Estructura de Albanería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal/Regular		0.90
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

F. EDAD		VALORES
20-< 30 años		1.10
>= 47 años		1.00
<30 < 45 años		1.05

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 13, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 159. Homologación de las muestras para la Vivienda N°13

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN										Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)		
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Factores Externos			Factores Internos					F.Venta	
			Form	Frente	Sup.Con	Edad	Sist. Estr	Est. Consj	Dis. Arq	F.Negoc						
1 471.000.00	214.00	819.77	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	0.95	0.95	0.95	1.09	892.97
2 850.000.00	446.25	1.004.76	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	0.95	0.95	1.04	1.047.35	
3 577.000.00	340.00	1.097.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	1.140.70
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		1,027.01												1,027.01		
*Notas:																
1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.																
2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios																

RESUMEN VALORES UNITARIOS			
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
1		819.77	892.97
2		1.004.76	1.047.35
3		1.097.06	1.140.70
	Promedio:	\$973.86	\$1,027.01
	Máximo	\$1,097.06	\$1,140.70
	Mínimo	\$819.77	\$892.97
	Difer. Max. Min	\$277.29	\$247.73

COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES		
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno		
1	Ofertado	819.77
2	Ofertado	1004.76
3	Ofertado	1097.06
1	Homologado	892.97
2	Homologado	1047.35
3	Homologado	1140.70



Elaboración: Los autores

En la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$819.77, y después de realizar la homologación, dicho valor subió a \$892.17. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1004.76 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores propuestos, este subió a \$1047.35. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1097.06, y después de realizar la homologación, el valor subió a \$1140.70.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 13, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 160. Valor del Terreno de la Vivienda N° 13

	CALLE:	LAS ACACIAS 207-URB. SANTA VICTORIA	
→	VU=	\$ 1,027.01 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
	VT=	\$ 309,089.10 /m ²	(Valor del terreno)
	AREAS:		
→	AT=	300.96	m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 161. Valor de Edificación de la Vivienda N° 13

VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER, 2do, 3er PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/ /m2)	COSTO COMERCIAL. (\$/ /m2)
Muros y Columnas	D	269.530	396.368
Techos	C	205.600	302.353
Pisos	D	117.220	172.382
Puertas y Ventanas	F	65.330	96.074
Revestimientos	F	76.830	112.985
Baños	D	34.890	51.309
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
Vu. =		S/. 843.680 /m ²	S/. 1.240.706 /m ²
Area Techada = 443.64 m2		COSTO DIRECTO= S/.	1.240.706
		GAST.GENER. 10%= S/.	124.07
		UTILIDAD 5%= S/.	62.04
		SUBTOTAL= S/.	1.426.81
		TOTAL= S/.	1.426.81 SOLES
			382.52 DOLARES

El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones:

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 47 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 10	Concreto	0	3	10	15
	Ladrillo	0	11	20	30
	Alfoso	0	11	20	30
Hasta 20	Concreto	0	3	10	15
	Ladrillo	3	11	21	31
	Alfoso	0	20	31	41
Hasta 30	Concreto	3	6	11	16
	Ladrillo	6	14	23	34
	Alfoso	3	11	20	30
Hasta 40	Concreto	6	11	16	23
	Ladrillo	9	14	23	34
	Alfoso	6	11	20	30
Hasta 50	Concreto	9	14	19	28
	Ladrillo	12	17	26	37
	Alfoso	9	14	23	34
Hasta 60	Concreto	12	17	21	31
	Ladrillo	15	20	29	41
	Alfoso	12	17	26	37
Hasta 70	Concreto	15	20	23	34
	Ladrillo	18	23	31	44
	Alfoso	15	20	29	41
Hasta 80	Concreto	18	23	26	37
	Ladrillo	21	26	34	44
	Alfoso	18	23	31	41
Hasta 90	Concreto	21	26	29	41
	Ladrillo	24	29	37	47
	Alfoso	21	26	34	44
Más de 90	Concreto	24	29	31	41
	Ladrillo	27	32	41	51
	Alfoso	24	29	37	47

De la tabla la depreciación para todos los niveles será: **D = 35%**

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$VE = AT[VU1 \cdot PISO(1 - \%DEP.)]$ → **VE= \$110,306.70**

→ **VE(total)= \$ 110,306.70**

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 162. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 13

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

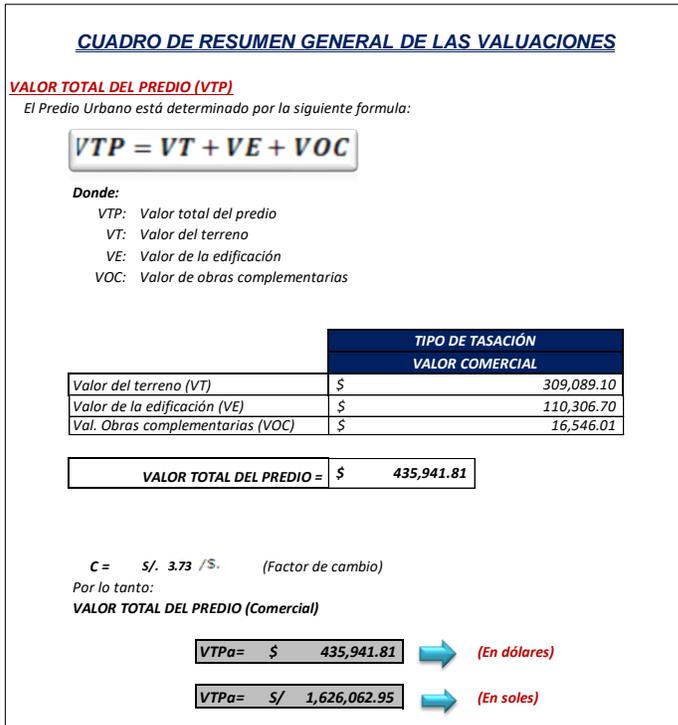
VOC = 15% * VE

→ **VOC= \$ 16,546.01**

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

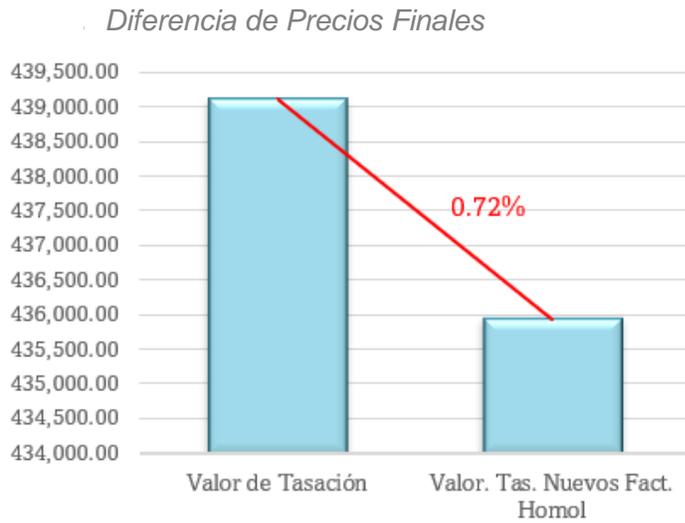
Figura 163. Valor Total del Predio - Vivienda N° 13



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 164 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 164 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 13



Elaboración: Los autores

La figura 165 muestra fotos de la parte frontal de la vivienda tomadas en campo.

Figura 165. Fachada de la Vivienda N° 13



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 13 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 166. Validación de la Vivienda N° 13



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 14

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 45.

Tabla 45. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 14

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa en Esquina, frente al parque, ubicado en la Mz. L. Lote 10, Urb. Los portales - Chidayo.	https://www.facebook.com/marketplace/item/16981716775284/	-	-	Regular / Plana	RDM	540.00	11-Abr-2024
2 Casa en Venta, Mz. H, Lote 16, Urb. Estancia 3ra Etapa - Chidayo	https://www.zillow.com/web/search/property/details/terreno-en-venta-en-chidayo-chidayo-janbyvquu1086304/	-	-	Regular / Plana	RDM	320.00	11-Abr-2024
3 Casa en Venta, Mz. H, Lote 3, Urb. La estancia del valle Chidayo.	https://www.facebook.com/marketplace/item/87913816550236/?ref=search&referral_co_desc=&referral_story_type=p&ref=page_recommendations-2	-	-	Regular / Plana	RDM	225.00	11-Abr-2024
4 Casa en venta en Urbanización La Estancia	Letrero	-	-	Regular / Plana	RDM	450.00	11-Abr-2024
5 Se vende casa en Urb Estancia todo ok Mzna. S, Lote 01, 2 y 35 -36, Chidayo.	Letrero	-	-	Regular / Plana	RDM	548.23	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 14.

Figura 167. Factores de Homologación de la Vivienda N° 14

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACION	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACION NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSIÓN	VALORES	Básica	1.00
Área	1.00	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
60.00 m ²		33.29 m ²	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Urbano	1.00	Bueno	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albanilería	1.00	3 años	1.00
F. FRENTE	VALORES		
6m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 14.

Figura 168. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 14

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
60		1.00
>60		1.05
<60		0.95

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<1 ventanas		0.95
1 ventanas		1.00
>1 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRETE		
>=7m		1.05
>=5m y <=7m		1.00
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albanilería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal/Regular		0.90
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

F. EDAD		VALORES
= 3 años		1.00
> 3 años		0.90

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 5 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 14, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 169. Homologación de las muestras para la Vivienda N°14

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN										Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)		
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Factores Externos			Factores Internos					F.Venta	
							Form	Frete	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc		
90.000.00	60.00	150.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	0.90	0.95	1.00	0.90	0.63	94.01
75.000.00	90.00	126.45	1.05	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	0.90	0.95	0.95	0.90	0.63	79.06
65.000.00	60.00	125.00	1.05	1.00	0.95	1.00	0.95	0.95	0.90	0.95	0.90	0.95	1.00	0.90	0.59	74.04
50.000.00	90.00	150.00	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	1.10	1.00	0.90	0.95	0.95	0.90	0.76	114.30
250.000.00	120.00	126.00	0.90	1.00	1.10	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.90	0.95	1.00	0.90	0.65	82.30
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio (\$/m²):		88.74												88.74		
*Notas: 1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. 2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación																
RESUMEN VALORES UNITARIOS																
Referencias	Ofertado	Homologado														
1	150.00	94.01														
2	126.45	79.06														
3	125.00	74.04														
4	150.00	114.30														
5	126.00	82.30														
Promedio:	\$135.48	\$88.74														
Máximo:	\$150.00	\$114.30														
Mínimo:	\$125.00	\$74.04														
Difer. Max Min	\$25.00	\$40.27														
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$150, y después de realizar la homologación con los factores propuestos, dicho valor bajó a \$94.01. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$126.45 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor bajó a \$79.06. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$125, y después de realizar la homologación, este bajó a \$74.04. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$150, y después de aplicar los factores, el valor bajó a \$114.30. En la quinta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$126, y luego de realizar la homologación, el valor bajó a \$82.30.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 14, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que establece el RNT.

Figura 170. Valor del Terreno de la Vivienda N° 14

<i>calle:</i> MZ. A – LT.36-, HAB. URB. LA ESTANCIA DEL VALLE I ETAPA	
VU=	\$ 88.74 /m ² (Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 5,324.59 /m ² (Valor del terreno)
 <i>AREAS:</i>	
AT=	60.00 m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 171. Valor de Edificación de la Vivienda N° 14

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/./m ²)	COSTO COMERCIAL (\$/./m ²)
Muros y Columnas	D	269.530	269.530
Techos	C	205.600	205.600
Pisos	H	29.620	29.620
Puertas y Ventanas	D	101.700	101.700
Revestimientos	F	76.830	76.830
Baños	D	34.890	34.890
li.ee. y ii.ss.	E	74.280	74.280
Vu. =		S/./ 792.450 /m ²	S/./ 792.450 /m ²
Area Techada = 33.29 m²		COSTO DIRECTO= S/./	792.450
		GAST.GENER. 10%= S/./	79.25
		UTILIDAD 5%= S/./	39.62
		SUBTOTAL= S/./	911.32
		TOTAL= S/./	911.32 SOLES
			244.32 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 3 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

TABLA N° 1					
PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA					
Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

$$D = 8\%$$

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$$VE = AT(VU1 \cdot \text{Piso}(1 - \%DEP.))$$

$$VE = \$7,482.77$$



$$VE(\text{total}) = \$ 7,482.77$$

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 172. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 14

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS
 $VOC = 15\% * VE$

➔

VOC= \$ 1,122.42

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

Figura 173. Valor Total del Predio - Vivienda N° 14

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)
 El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$VTP = VT + VE + VOC$

Donde:
 VTP: Valor total del predio
 VT: Valor del terreno
 VE: Valor de la edificación
 VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	
	VALOR COMERCIAL	
Valor del terreno (VT)	\$	5,324.59
Valor de la edificación (VE)	\$	7,482.77
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	1,122.42
VALOR TOTAL DEL PREDIO =	\$	13,929.78

C = S/. 3.73 /\$. (Factor de cambio)
 Por lo tanto:
VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTPa= \$ 13,929.78	➔	(En dólares)
VTPa= S/ 51,958.08	➔	(En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 174 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 174 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 14



Elaboración: Los autores

La figura 175 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 175. Fachada de la Vivienda N° 14



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 14 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 176. Validación de la Vivienda N° 14



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 15

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 46.

Tabla 46. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 15

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa en Esquina, frente al parque, ubicado en la Mz. L, Lote 10, Ub.Los portales - Chidayo.	https://www.facebook.com/marketplace/item/916981716775284/	-	-	Regular / Plana	RDM	540.00	11-Abr-2024
2 Casa en Venta, Mz. H, Lote 16, Urb. Estancia 3ra Etapa - Chidayo	https://www.zillow.com/web/search/property/propertyid/terreno-en-venta-chidayo-chidayo-lanhuayucup1086304/	-	-	Regular / Plana	RDM	320.00	11-Abr-2024
3 Casa en Venta, Mz. H, Lote 3, Urb. La estancia del valle Chidayo.	https://www.zillow.com/web/search/property/propertyid/terreno-en-venta-chidayo-chidayo-lanhuayucup1086304/0236/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=product&referral_source=google	-	-	Regular / Plana	RDM	225.00	11-Abr-2024
4 Casa en venta en Urbanización La Estancia	Letrero	-	-	Regular / Plana	RDM	450.00	11-Abr-2024
5 Se vende casa en Urb Estancia todo ok Mzra. S, Lote 01, 2 y 35 -36, Chidayo.	Letrero	-	-	Regular / Plana	RDM	548.23	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 15.

Figura 177. Factores de Homologación de la Vivienda N° 15

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACION	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACION NATURAL	VALOR
		# Ventanas	1.00
F. UBICACION	VALORES	FUNCIONALIDAD	VALOR
Calle	1.00	Vivienda	1.00
		DISEÑO DE FACHADA	VALOR
F. EXTENSION	VALORES	Basica	1.00
Area	1.00	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
60.00 m²		154.00 m²	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACION	VALORES
Urbano	1.00	Bueno	1.00
F.SIST. ESTRUCT.	VALORES	F. EDAD	VALORES
Albanileria	1.00	8 años	1.00
F. FRENTE	VALORES		
5m	1.00		
F.FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 15.

Figura 178. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 15

F. ZONIFICACIÓN		VALORES	
RDM	1.00		

F. UBICACIÓN		VALORES	
Calle	1.00		
Jr	0.95		
Avenida	0.90		
Pasaje	1.10		

F. EXTENSIÓN		VALORES	
60	1.00		
>60	1.05		
<60	0.95		

F. ENTORNO		VALORES	
Urbano	1.00		
Recreativo	0.90		
Turístico	0.95		
Industrial/otros	1.10		

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES	
ILUMINACIÓN NATURAL			
<3 ventanas	0.95		
3 ventanas	1.00		
>3 ventanas	1.05		
FUNCIONALIDAD			
Vivienda	1.00		
Casa/Vegocio, etc	0.90		
DISEÑO DE FACHADA			
Diseño Básico	1.00		
Diseño Moderno	0.95		
FRENTE			
>=7m	1.05		
>=5m y <=7m	1.00		
<5m	1.10		
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA			
< 50%	0.95		
> 50%	1.10		
100%	1.00		

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES	
Estructura de Concreto Armado	0.90		
Estructura de Acero	0.95		
Estructura de Albanilería	1.00		
Estructura de Madera	1.05		
Estructura de Tierra	1.10		

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES	
Buena	1.00		
Normal/Regular	0.90		
Mal	1.05		
Ruinoso	1.10		

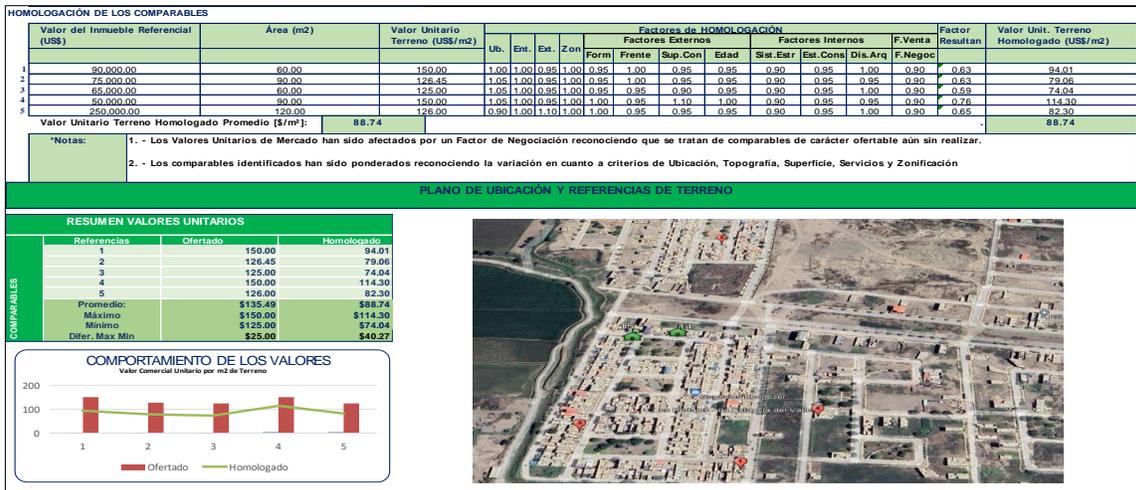
F. EDAD		VALORES	
= 8 años	1.00		
> 8 años	0.90		

FORMA		VALORES	
Regular	1.00		
Irregular	0.95		
Muy Irregular	1.05		

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 5 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 15, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 179. Homologación de las muestras para la Vivienda N°15



Elaboración: Los autores

En la primera muestra el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$150, y después de realizar la homologación, dicho valor bajó a \$94.01. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$126.45 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor bajó a \$79.06. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$125, y después de aplicar los factores de homologación propuestos, el valor bajó a \$74.04. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$150, y tras la aplicación de los factores de homologación, el valor bajó a \$114.30. En la muestra cinco, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$126, y luego de realizar la homologación, el valor bajó a \$82.30.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 15, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que establece el RNT.

Figura 180. Valor del Terreno de la Vivienda N° 15

CALLE: MZ. F – LT.13- HAB. URB. LA ESTANCIA DEL VALLE - I ETAPA	
VU=	\$ 261.98 /m ² (Valor unitario del muestreo)
→ VT=	\$ 15,718.80 /m ² (Valor del terreno)
AREAS:	
→ AT=	60.00 m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 181. Valor de Edificación de la Vivienda N° 15

<u>VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</u>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	269.530	269.530
Techos	C	205.600	205.600
Pisos	D	117.220	117.220
Puertas y Ventanas	F	65.330	65.330
Revestimientos	F	76.830	76.830
Baños	D	34.843	34.843
l.l.ee. y l.l.ss.	F	40.850	40.850
Vu. =		S/. 810.203 /m ²	S/. 810.203 /m ²
Area Techada = 154.00 m2		COSTO DIRECTO= S/ 810.203 GAST.GENER. 10% S/ 81.02 UTILIDAD 5%= S/ 40.51 SUBTOTAL= S/ 931.73 TOTAL= S/ 931.73 SOLES S/ 249.79 DOLARES	

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 8 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Asignatidad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION		
		Muy Bueno %	Bueno %	Malo %
Hasta 5	Concreto	0	5	10
6	Ladrillo	0	0	30
7	Adobe	0	15	30
Hasta 10	Concreto	0	1	10
11	Ladrillo	0	1	25
12	Adobe	0	10	35
Hasta 15	Concreto	3	6	13
16	Ladrillo	6	14	26
17	Adobe	15	25	40
Hasta 20	Concreto	6	11	16
21	Ladrillo	9	17	29
22	Adobe	20	30	45
Hasta 25	Concreto	9	14	19
26	Ladrillo	12	20	32
27	Adobe	25	35	50
Hasta 30	Concreto	12	17	22
31	Ladrillo	15	25	35
32	Adobe	30	40	55
Hasta 35	Concreto	15	20	25
36	Ladrillo	18	24	34
37	Adobe	35	45	60
Hasta 40	Concreto	18	23	26
41	Ladrillo	21	29	41
42	Adobe	40	50	65
Hasta 45	Concreto	21	26	31
46	Ladrillo	24	32	44
47	Adobe	45	60	70
Hasta 50	Concreto	24	29	34
51	Ladrillo	27	34	47
52	Adobe	50	60	75
Más de 55	Concreto	27	32	37
56	Ladrillo	30	38	50
57	Adobe	55	65	80

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 D = 11%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$VE = AT(VU1 * Piso(1 - \%DEP.))$

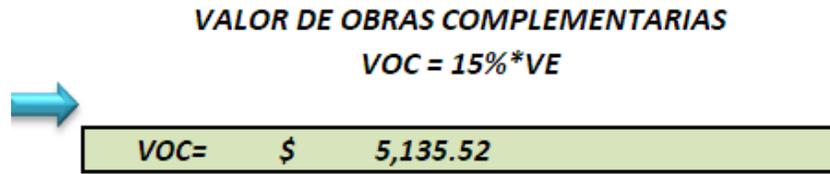
VE= \$34,236.83

VE(total)= \$ 34,236.83

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

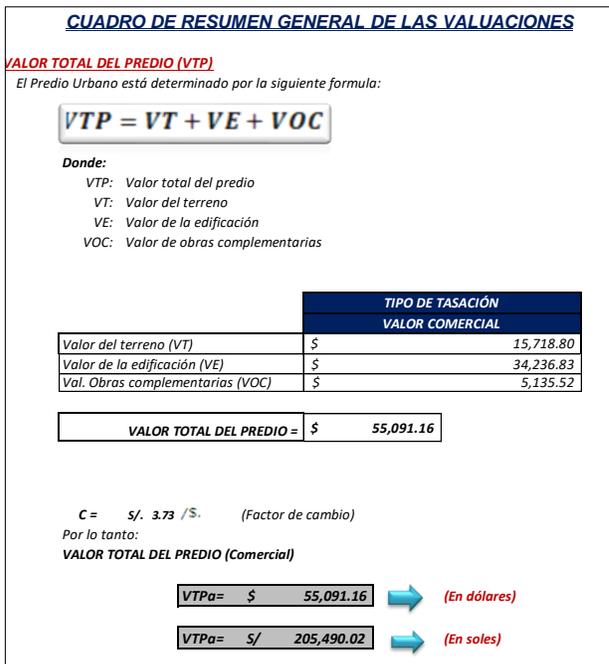
Figura 182. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 15



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

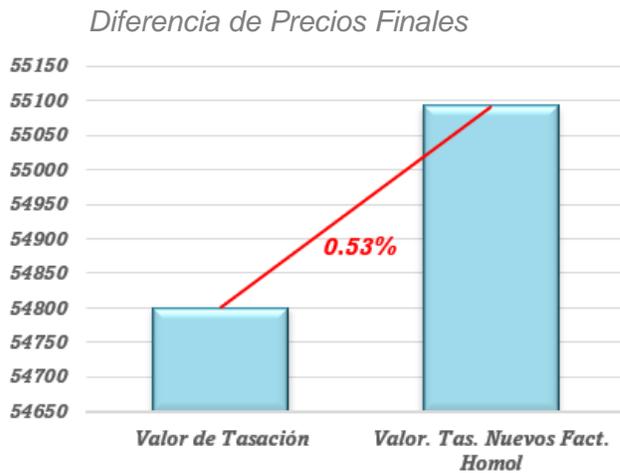
Figura 183. Valor Total del Predio - Vivienda N° 15



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 184 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 184 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 15



Elaboración: Los autores

La figura 185 muestra fotos de la fachada de la vivienda tomadas en campo.

Figura 185. Fachada de la Vivienda N° 15



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 15 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 186. Validación de la Vivienda N° 15



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 16

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 47.

Tabla 47. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 16

ANÁLISIS METODOLÓGICO								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (3) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	Se vende bonita casa en estreno urb. Los sauces frente a la entrada principal	https://www.facebook.com/marketplace/item/916981716775284/	955234936	Tania Eneque Ubeda	Regular / Plana	RDM	230.00	11-Abr-2024
2	Venta casa Remigio Silva 525	https://www.remsv.pe/web/search/property/details/terreno-en-venta-zh/dayochiclayo-lambayeque/1086304/	979690077	Propietario	Regular / Plana	RDM	160.00	11-Abr-2024
3	Venta casa Av. Ejército, 9 de Octubre	https://www.facebook.com/marketplace/item/917913816550236/?ref=search&referral_code=referral_story_type_p	915356724	Sra. Martha	Regular / Plana	RDM	100.00	11-Abr-2024
4	Casa en venta en Urbanización el Santuario Mz U lote 7, Chiclayo	Letrero	978726888	Propietario	Regular / Plana	RDM	300.00	11-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 187.

Figura 187. Factores de Homologación de la Vivienda N° 16

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN		VALORES	
N	RDM		1.00
F. UBICACIÓN		VALORES	
	Calle		1.00
F. EXTENSIÓN		VALORES	
	Área		1.00
	97.20 m ²		
F. ENTORNO		VALORES	
	Urbano		1.00
F. SIST. ESTRUCT.		VALORES	
	Albanilería		1.00
F. FRENTE		VALORES	
	5.40m		1.00
F. FORMA		VALORES	
	Regular		1.00
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO			
ILUMINACIÓN NATURAL		VALOR	
	# Ventanas		1.00
FUNCIONALIDAD		VALOR	
	Vivienda		1.00
DISEÑO DE FACHADA		VALOR	
	Básica		1.00
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		VALORES	
	77.00 m ²		1.00
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES	
	Bueno		1.00
F. EDAD		VALORES	
	25 años		1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 16.

Figura 188. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 16

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
0-70		1.05
97.2		1.00
130-150		1.10
150 a más		0.95

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<1 ventanas		0.95
1 ventanas		1.00
>1 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRENTE		
>=7m		1.05
>=5m y <=7m		1.00
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 50%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albanilería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal/Regular		0.90
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

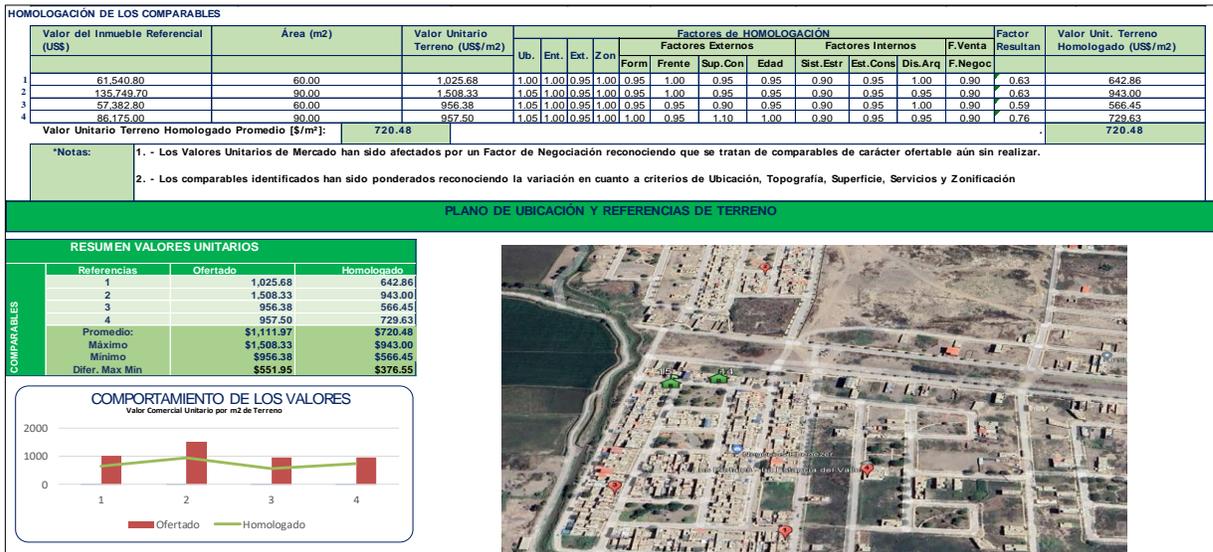
F. EDAD		VALORES
10<X< 20 años		0.95
= 25 años		1.00
<30X< 45 años		1.05

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 4 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 16, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo. Como ilustra la figura 189.

Figura 189. Homologación de las muestras para la Vivienda N°16



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$1025.68, y después de la aplicación de los factores de propuestos, dicho valor bajó a \$642.86. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1508.33 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor bajó a \$943. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$956.38, y después de realizar la homologación, el valor bajó a \$566.45. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$957.50, y posterior a su homologación, el valor bajó a \$729.63.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 16, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 190. Valor del Terreno de la Vivienda N° 16

CALLE: IMELDA LOPEZ N° 125- SECCION 101		
VU=	\$ 720.48 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 70,030.66 /m ²	(Valor del terreno)
AREAS:		
AT=	97.20 m ²	

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 191. Valor de Edificación de la Vivienda N° 16

<u>VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</u>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL. (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	269.530	269.530
Techos	C	205.600	205.600
Pisos	D	117.220	117.220
Puertas y Ventanas	F	65.330	65.330
Revestimientos	F	76.830	76.830
Baños	D	34.890	34.890
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	74.280
Vu. =		S/. 843.680 /m ²	S/. 843.680 /m ²
Area Techada = 77.00 m ²		COSTO DIRECTO= S/.	843.680
		GAST.GENER. 10%= S/.	84.37
		UTILIDAD 5%= S/.	42.18
		SUBTOTAL= S/.	970.23
		TOTAL= S/.	970.23 SOLES
			260.12 DOLARES

Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones:

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 25 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACION			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Mala %
Hasta 5 Años	Cemento Ladrillo Adobe	0	2	10	35
Hasta 10 Años	Cemento Ladrillo Adobe	3	11	23	43
Hasta 15 Años	Cemento Ladrillo Adobe	3	8	11	38
Hasta 20 Años	Cemento Ladrillo Adobe	6	11	29	48
Hasta 25 Años	Cemento Ladrillo Adobe	11	25	40	72
Hasta 30 Años	Cemento Ladrillo Adobe	12	17	22	47
Hasta 35 Años	Cemento Ladrillo Adobe	15	23	35	73
Hasta 40 Años	Cemento Ladrillo Adobe	18	28	38	78
Hasta 45 Años	Cemento Ladrillo Adobe	21	29	41	81
Hasta 50 Años	Cemento Ladrillo Adobe	24	32	44	84
Hasta 55 Años	Cemento Ladrillo Adobe	27	32	37	82
Más de 60 Años	Cemento Ladrillo Adobe	30	38	50	90

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 $D = 20\%$

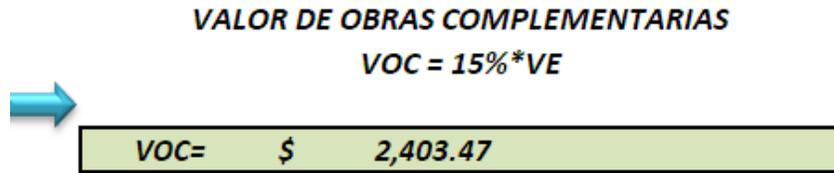
El valor de la construcción para el primer nivel será:
 $VE = AT[VU1 \cdot \text{Piso}(1 - \%DEP.)]$ **VE= \$16,023.13**

VE(total)= \$ 16,023.13

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

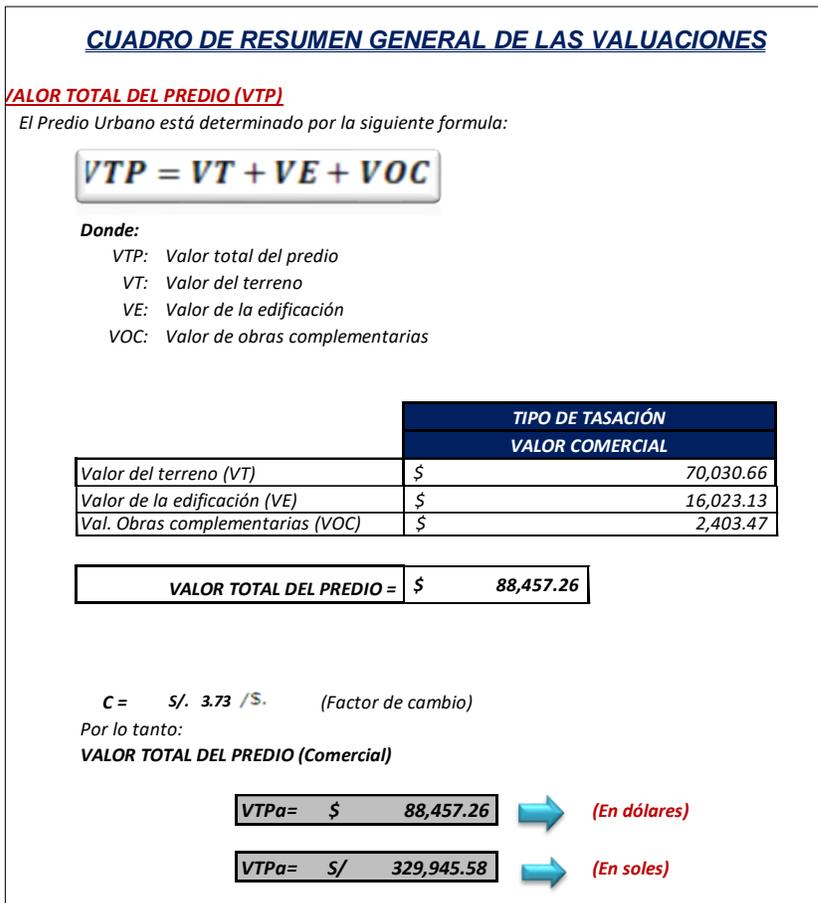
Figura 192. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 16



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

Figura 193. Valor Total del Predio - Vivienda N° 16



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 194 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 194 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 16



Elaboración: Los autores

La figura 195 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 195. Fachada de la Vivienda N° 16



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 16 tomando foto de la fachada, más no de la Partida Registral ya que los propietarios quisieron guardar esa información por privacidad.

Vivienda N° 17

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 48.

Tabla 48. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 17

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	Casa 2 pisos, en Venta, Urb. Derrama Magisterial Mz. J Lote 29 , en la calle Los Ángeles	https://urbana.pe/inmueble/c. tasificad/ve/casa-venta-de-casa-en-santa-victoria-dndayo-5-a-mas-dormitorios-90523184	-	-	Regular / Plana	RDM	320.00	5-Abr-2024
2	Casa en Venta ubicado en Esquina de la Urb. Derrama Magisterial	Letraon	958623695	-	Regular / Plana	RDM	210.00	5-Abr-2024
3	Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Urb. Derrama Magisterial. Área Techada: 180.00 m ² .	Letraon	985632746	-	Regular / Plana	RDM	230.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

En la Figura 189 se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 17.

Figura 196. Factores de Homologación de la Vivienda N° 17

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACIÓN	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACIÓN	VALORES		
Calle	1.00		
F. EXTENSIÓN	VALORES		
Área	1.00		
65.25 m ²			
F. ENTORNO	VALORES		
Urbano	1.00		
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES		
Albanilería	1.00		
F. FRENTE	VALORES		
7m	1.00		
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO			
ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR		
# Ventanas	1.00		
FUNCIONALIDAD	VALOR		
Vivienda	1.00		
DISEÑO DE FACHADA	VALOR		
Básica	1.00		
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES		
132.68 m ²	1.00		
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES		
Regular	1.00		
F. EDAD	VALORES		
8 años	1.00		

Elaboración: Los autores

En la Figura 197 se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 17.

Figura 197. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 17

DATOS MUESTRAS			
F. ZONIFICACIÓN	VALORES		
RDM	1.00		
F. UBICACIÓN	VALORES		
Calle	1.00		
Jr	0.95		
Avenida	0.90		
Pasaje	1.10		
F. EXTENSIÓN	VALORES		
0-60	1.05		
60-90	1.00		
130-150	1.10		
150 a más	0.95		
F. ENTORNO	VALORES		
Urbano	1.00		
Recreativo	0.90		
Turístico	0.95		
Industrial/otros	1.10		
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO			
ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES		
<2 ventanas	0.95		
2 ventanas	1.00		
>2 ventanas	1.05		
FUNCIONALIDAD	VALORES		
Vivienda	1.00		
Casa/Negocio, etc	0.90		
DISEÑO DE FACHADA	VALORES		
Diseño Básico	1.00		
Diseño Moderno	0.95		
FRENTE	VALORES		
>=7m	1.00		
>=5m y <=7m	1.05		
<5m	1.10		
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES		
< 50%	0.95		
> 50%	1.10		
100%	1.00		
FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES		
Estructura de Concreto Armado	0.90		
Estructura de Acero	0.95		
Estructura de Albañilería	1.00		
Estructura de Madera	1.08		
Estructura de Tierra	1.10		
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES		
Bueno	0.95		
Normal/Regular	1.00		
Malo	1.05		
Ruinoso	1.10		
F. EDAD	VALORES		
10<X< 20 años	0.95		
= 8 años	1.00		
<30X< 45 años	1.05		
FORMA	VALORES		
Regular	1.00		
Irregular	0.95		
Muy Irregular	1.05		

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 17 como se muestra en la figura 198, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 198. Homologación de las muestras para la Vivienda N°17

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN											Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)		
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Factores Externos			Factores Internos			F.Venta				
			Form	Fronte	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc							
1	23.569.96	214.00	110.14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	0.95	0.95	0.95	1.09	119.97
2	53.996.25	446.25	121.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	126.13	
3	41.106.00	340.00	120.90	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	125.71	
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:			123.94												123.94		
<p>*Notas:</p> <p>1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.</p> <p>2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios</p>																	
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																	
RESUMEN VALORES UNITARIOS																	
Referencias	Ofertado	Homologado															
1		\$110.14	\$119.97														
2		\$121.00	\$126.13														
3		\$120.90	\$125.71														
Promedio:		\$117.35	\$123.94														
Máximo		\$121.00	\$126.13														
Mínimo		\$110.14	\$119.97														
Difer. Max Min		\$10.86	\$6.15														
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																	
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																	
150																	
100																	
50																	
0																	
1 2 3																	
Ofertado Homologado																	

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$110.14, y después de la aplicación de los factores propuestos, este se incrementó a \$119.97. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$121.00 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumentó a \$126.13. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$120.90, y tras su homologación, el valor se incrementó a \$125.71.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 17, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 199. Valor del Terreno de la Vivienda N° 17

Calle: MZ. A1 – LT. 16, CEDROS 150 -CHICLAYO

VU=	\$ 123.94 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 8,087.22 /m ²	(Valor del terreno)

AREAS:

AT=	65.25	m ²
-----	-------	----------------

Elaboración: Los autores.

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 200. Valor de Edificación de la Vivienda N° 17

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL. (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	269.530	396.368
Techos	C	205.600	302.353
Pisos	H	29.620	43.559
Puertas y Ventanas	D	101.700	149.559
Revestimientos	F	76.830	112.985
Baños	D	34.890	51.309
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
	Vu. =	S/. 792.450 /m ²	S/. 1,165.368 /m ²
Area Techada =	132.68 m2		
		COSTO DIRECTO= S/.	1,165.368
		GAST.GENER. 10% S/.	116.54
		UTILIDAD 5%= S/.	58.27
		SUBTOTAL= S/.	1,340.17
		TOTAL= S/.	1,340.17 SOLES
		S/.	359.30 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Regular
Antigüedad : 8 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Mala
Hasta 5	Concreto	6	8	10	15
	Ladrillo	8	10	15	20
	Adobe	8	10	15	20
Hasta 10	Concreto	7	10	15	20
	Ladrillo	9	12	18	25
	Adobe	9	12	18	25
Hasta 15	Concreto	7	9	12	18
	Ladrillo	8	10	15	20
	Adobe	8	10	15	20
Hasta 20	Concreto	8	10	15	20
	Ladrillo	9	12	18	25
	Adobe	9	12	18	25
Hasta 25	Concreto	9	12	18	25
	Ladrillo	11	15	22	30
	Adobe	11	15	22	30
Hasta 30	Concreto	10	15	22	30
	Ladrillo	12	18	27	35
	Adobe	12	18	27	35
Hasta 35	Concreto	11	16	24	32
	Ladrillo	13	20	30	40
	Adobe	13	20	30	40
Hasta 40	Concreto	12	18	27	35
	Ladrillo	15	22	35	45
	Adobe	15	22	35	45
Hasta 45	Concreto	13	20	30	40
	Ladrillo	16	25	40	50
	Adobe	16	25	40	50
Hasta 50	Concreto	14	22	34	45
	Ladrillo	18	28	45	55
	Adobe	18	28	45	55
Hasta 55	Concreto	15	24	38	50
	Ladrillo	20	32	50	60
	Adobe	20	32	50	60
Hasta 60	Concreto	16	26	42	55
	Ladrillo	22	36	55	65
	Adobe	22	36	55	65
Hasta 65	Concreto	17	28	46	60
	Ladrillo	24	40	60	70
	Adobe	24	40	60	70
Hasta 70	Concreto	18	30	50	65
	Ladrillo	26	45	65	75
	Adobe	26	45	65	75
Hasta 75	Concreto	19	32	54	70
	Ladrillo	28	50	70	80
	Adobe	28	50	70	80
Hasta 80	Concreto	20	34	58	75
	Ladrillo	30	55	75	85
	Adobe	30	55	75	85
Hasta 85	Concreto	21	36	62	80
	Ladrillo	32	60	80	90
	Adobe	32	60	80	90
Hasta 90	Concreto	22	38	66	85
	Ladrillo	34	65	85	95
	Adobe	34	65	85	95
Hasta 95	Concreto	23	40	70	90
	Ladrillo	36	70	90	100
	Adobe	36	70	90	100
Hasta 100	Concreto	24	42	74	95
	Ladrillo	38	75	95	100
	Adobe	38	75	95	100

* El punto deberá indicar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la verificación del estado de conservación muy malo, el punto establecerá un coeficiente de porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 $D = 23\%$

El valor de la construcción para el primer nivel será:
 $VE = AT(VU1 * Piso(1 - \%DEP.))$

VE = \$36,706.94

VE(total) = \$ 36,706.94

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 201. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 17

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

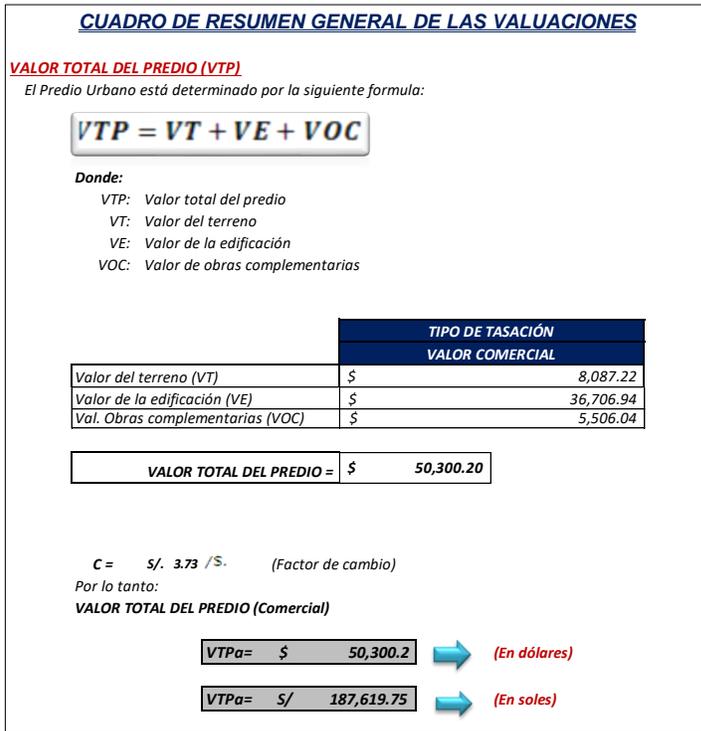
VOC = 15% * VE

VOC = \$ 5,506.04

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares, así como muestra la Figura 202.

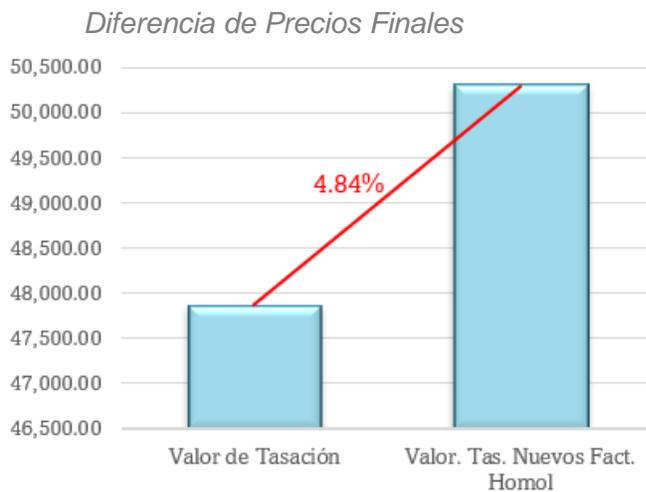
Figura 202. Valor Total del Predio - Vivienda N° 17



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 203 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 203 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 17



Elaboración: Los autores

La figura 204 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 204. Fachada de la Vivienda N° 17



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 11 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica como se ilustra en la figura 205, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 205. Validación de la Vivienda N° 17



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 18

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 49.

Tabla 49. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 18

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa en Venta, Av. Pedro diez de leon 575, en frente del Restaurante el Chechito	https://urbania.pe/inmueble/casificado/vedcaib-venta-de-casa-en-santa-victoria-chidayo-5-a-mse-dormitorios-90523184	-	-	Regular / Plana	RDM	350.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de los cerezo y las almendras	Letrero	958623695	-	Regular / Plana	RDM	180.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Urb. Derrama Magisterial, Área Techada: 180.00 m2.	Letrero	985632746	-	Regular / Plana	RDM	150.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 18.

Figura 206. Factores de Homologación de la Vivienda N° 18

DATOS DE CASA BASE	
ZONIFICACIÓN	VALORES
RDM	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES
Calle	1.00
F. EXTENSIÓN	VALORES
Área	1.00
90.00 m ²	
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
F. SIST. ESTRUCT.	VALORES
Albanilería	1.00
F. FRENTE	VALORES
8m	1.00
F. FORMA	VALORES
Regular	1.00
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
# Ventanas	1.00
FUNCIONALIDAD	VALOR
Vivienda	1.00
DISEÑO DE FACHADA	VALOR
Básica	1.00
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
41.51 m ²	1.00
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
F. EDAD	VALORES
12 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 18.

Figura 207. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 18

DATOS MUESTRAS	
F. ZONIFICACIÓN	VALORES
RDM	1.00
F. UBICACIÓN	VALORES
Calle	1.00
Jr	0.95
Avenida	0.90
Pasaje	1.10
F. EXTENSIÓN	VALORES
0-50	1.05
60-90	1.00
130-150	1.10
150 a más	0.95
F. ENTORNO	VALORES
Urbano	1.00
Recreativo	0.90
Turístico	0.95
Industrial/otros	1.10
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
<2 ventanas	0.95
2 ventanas	1.00
>2 ventanas	1.05
FUNCIONALIDAD	VALORES
Vivienda	1.00
Casa/Negocio, etc	0.90
DISEÑO DE FACHADA	VALORES
Diseño Básico	1.00
Diseño Moderno	0.95
FRENTE	VALORES
>=7m	1.00
>=5m y <=7m	1.05
<5m	1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
< 50%	0.95
> 50%	1.10
100%	1.00
FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
Estructura de Concreto Armado	0.90
Estructura de Acero	0.95
Estructura de Albañilería	1.00
Estructura de Madera	1.08
Estructura de Tierra	1.10
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
Normal/Regular	0.95
Malo	1.05
Ruinoso	1.10
F. EDAD	VALORES
10<X< 20 años	1.00
= 8 años	1.10
<30X< 45 años	0.95
FORMA	VALORES
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 18 como se observa en la figura 208, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 208. Homologación de las muestras para la Vivienda N°18

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN											Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)	
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Factores Externos			Factores Internos			F.Venta			
			Form	Fronte	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc						
1 64.229.96	214.00	300.14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	0.95	0.95	0.95	1.09	326.94
2 143.299.80	446.25	321.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	334.73
3 92.106.00	340.00	270.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	281.68
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		314.45													314.45	
*Notas:			1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.													
			2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios													
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																
RESUMEN VALORES UNITARIOS																
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado													
	1	300.14	326.94													
	2	321.12	334.73													
	3	270.90	281.68													
	Promedio:	\$297.39	\$314.45													
	Máximo	\$321.12	\$334.73													
Mínimo	\$270.90	\$281.68														
Difer. Max Min	\$50.22	\$53.05														
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																
																

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$300.14, y después de realizar el proceso de homologación, dicho valor se incrementó a \$326.94. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$321.12 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumentó a \$334.73. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$270.90, y tras la homologación, el valor se incrementó a \$281.68.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 18, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que establece el RNT.

Figura 209. Valor del Terreno de la Vivienda N° 18

Calle: MZ. O – LOTE 26 SANTA SUSANA
 VU= \$ 314.45 /m² (Valor unitario del muestreo)
 VT= \$ 28,300.40 (Valor del terreno)

AREAS:
 AT= 90.00 m²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 210. Valor de Edificación de la Vivienda N° 18

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
<i>Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:</i>			
PRIMER PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m ²)	COSTO COMERCIAL (S/. /m ²)
Muros y Columnas	D	269.530	396.368
Techos	C	205.600	302.353
Pisos	H	29.620	43.559
Puertas y Ventanas	D	101.700	149.559
Revestimientos	F	76.830	112.985
Baños	D	34.890	51.309
li.ee. y li.ss.	E	74.280	109.235
	Vu. =	S/. 792.450 /m ²	S/. 1,165.368 /m ²
Area Techada =	41.51 m ²		
		COSTO DIRECTO= S/.	1,165.368
		GAST.GENER. 10%= S/.	116.54
		UTILIDAD 5%= S/.	58.27
		SUBTOTAL= S/.	1,340.17
		TOTAL= S/.	1,340.17 SOLES
			359.30 DOLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
Antigüedad : 12 Años
Uso : Vivienda
Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Mala
		%	%	%	%
Tienda	Concreto	6	11	18	25
	Ladrillo	6	11	20	25
	Adobe	2	2	20	25
Depósito	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Tienda	Concreto	6	11	18	25
	Ladrillo	6	11	20	25
	Adobe	2	2	20	25
Depósito	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Tienda	Concreto	6	11	18	25
	Ladrillo	6	11	20	25
	Adobe	2	2	20	25
Depósito	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Tienda	Concreto	6	11	18	25
	Ladrillo	6	11	20	25
	Adobe	2	2	20	25
Depósito	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33
Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones	Concreto	6	11	22	33
	Ladrillo	2	11	22	33
	Adobe	10	10	22	33

De la tabla la depresión para todos los niveles será: D = 14%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$VE = AT(VU1 * Piso(1 - \%DEP.))$ → **VE= \$12,826.35**

→ **VE(total)= \$ 12,826.35**

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 211. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 18

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

VOC = 15% * VE

→ **VOC= \$ 1,923.95**

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares. Como se observa en la figura 212.

Figura 212. Valor Total del Predio - Vivienda N° 18

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

El Predio Urbano está determinado por la siguiente fórmula:

$$VTP = VT + VE + VOC$$

Donde:

- VTP: Valor total del predio
- VT: Valor del terreno
- VE: Valor de la edificación
- VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	
	VALOR COMERCIAL	
Valor del terreno (VT)	\$	28,300.40
Valor de la edificación (VE)	\$	12,826.35
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	1,923.95

VALOR TOTAL DEL PREDIO =	\$	43,050.70
---------------------------------	-----------	------------------

C = S/. 3.73 / \$ (Factor de cambio)

Por lo tanto:

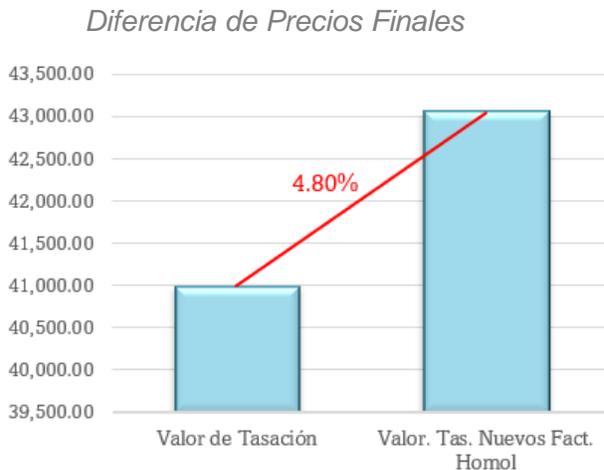
VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTPa= \$	43,050.7	→	(En dólares)
VTPa= S/	160,579.11	→	(En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 213 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 213 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 18



Elaboración: Los autores

La figura 214 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 214. Fachada de la Vivienda N° 18



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 18 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 215. Validación de la Vivienda N° 18



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 19

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 50.

Tabla 50. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 19

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa en Venta, Arequipa 115, en frente del Antes de llegar a la Av Salaverry - Chidayo	Letrero	985642589	-	Regular / Plana	RDM	100.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Arequipa 325 frente al restaurant dolores - Chidayo	Letrero	974589632	-	Regular / Plana	RDM	160.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 3 piso, la Av manuel arteaga cdra. 752 - chidayo	Letrero	9768596321	-	Regular / Plana	RDM	120.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 19.

Figura 216. Factores de Homologación de la Vivienda N° 19

DATOS DE CASA BASE			
ZONIFICACION	VALORES	F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
RDM	1.00	ILUMINACION NATURAL	VALOR
F. UBICACION	VALORES	# Ventanas	1.00
Calle	1.00	FUNCIONALIDAD	VALOR
F. EXTENSION	VALORES	Vivienda	1.00
Area	1.00	DISEÑO DE FACHADA	VALOR
525.00 m ²		Basica	1.00
F. ENTORNO	VALORES	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
Urbano	1.00	525.00 m ²	1.00
F. SIST. ESTRUCT	VALORES	F. ESTADO DE CONSERVACION	VALORES
Albanileria	1.00	Bueno	1.00
F. FRENTE	VALORES	F. EDAD	VALORES
8m	1.00	25 años	1.00
F. FORMA	VALORES		
Regular	1.00		

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros con sus respectivos valores para la calificación de las muestras obtenidas para la Vivienda N° 19.

Figura 217. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 19

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		1.00
Jr		0.95
Avenida		0.90
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
0-60		1.05
60-90		1.00
130-150		1.10
150 a más		0.95

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<8 ventanas		0.95
8 ventanas		1.00
>8 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95
FRENTE		
>=7m		1.00
>=5m y <=7m		1.05
<5m		1.10
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		
< 30%		0.95
> 50%		1.10
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albanilería		1.00
Estructura de Madera		1.05
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		1.00
Normal/Regular		0.95
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

F. EDAD		VALORES
10<x< 20 años		1.10
= 25 años		1.00
<30x< 45 años		0.95

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		0.95
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 19, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 218. Homologación de las muestras para la Vivienda N°19

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN											Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)			
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Factores Externos			Factores Internos			F.Venta		Factor Resultan		
							Form	Frente	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc			
1	42.829.96	214.00	200.14	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	0.95	0.95	0.95	1.09	218.01
2	66.031.61	446.25	147.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	1.04	154.24
3	58.106.00	340.00	170.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	177.70
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		183.32													183.32		
*Notas:																	
1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.																	
2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios																	
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																	
RESUMEN VALORES UNITARIOS																	
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado														
	1	200.14	218.01														
	2	147.97	154.24														
	3	170.90	177.70														
	Promedio:	\$173.00	\$183.32														
Máximo	\$200.14	\$218.01															
Mínimo	\$147.97	\$154.24															
Difer. Max Min	\$52.17	\$63.77															
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																	
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																	

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$200.14, y después de la aplicación de los factores de homologación, este se incrementó a \$218.01. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$147.97 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumentó a \$154.24. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$170.90, y tras la homologación el valor se incrementó a \$177.70.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 19, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 219. Valor del Terreno de la Vivienda N° 19

Calle: Manuel Arteaga n° 400 Urb. Patazca
 VU= \$ 183.32 /m² (Valor unitario del muestreo)
 VT= \$ 96,243.68 /m² (Valor del terreno)

AREAS:
 AT= 525.00 m²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 220. Valor de Edificación de la Vivienda N° 19

<u>VALUACION DE LA EDIFICACION</u>			
PRIMER- 3er PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/. /m ²)	COSTO COMERCIAL. (\$/. /m ²)
Muros y Columnas	D	278.740	409.912
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	201.920	296.941
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	158.430	232.985
Baños	E	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	102.190	150.279
Vu. =		\$/. 1,114.000 /m ²	\$/. 1,638.235 /m ²
Area Techada =	525.00 m ²	COSTO DIRECTO= \$/. 1,638.235 GAST.GENER. 10% \$/. 163.82 UTILIDAD 5% \$/. 81.91 SUBTOTAL= \$/. 1,883.97 TOTAL= \$/. 1,883.97 SOLES \$05.09 DOLARES	

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Bueno
 Antigüedad : 25 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACION Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA						
		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
ANTIGÜEDAD (en años)	Material Estructural Predominante	Muy Buena	Buena	Regular	Mala	%
Hasta 5	Concreto	0	2	10	25	22
	Ladrillo	0	2	10	25	22
	Adobe	0	15	30	50	45
Hasta 10	Concreto	0	5	15	35	35
	Ladrillo	0	5	15	35	35
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 15	Concreto	0	5	15	35	35
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 20	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 25	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 30	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 35	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 40	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 45	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Hasta 50	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50
Más de 50	Concreto	0	10	20	40	45
	Ladrillo	0	10	20	40	45
	Adobe	0	10	20	40	50

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación más mala, el porcentaje establecido es el menor de los porcentajes de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:
 D = 20%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

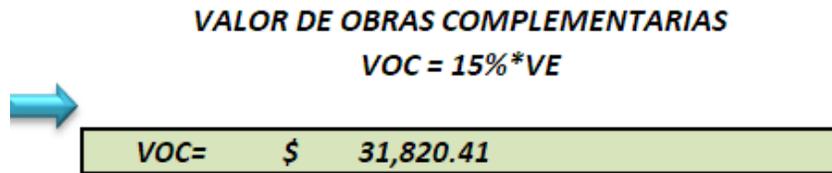
VE = AT(VU1 * Piso(1-%DEP.)) → VE= \$212,136.10

→ VE(total)= \$ 212,136.10

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

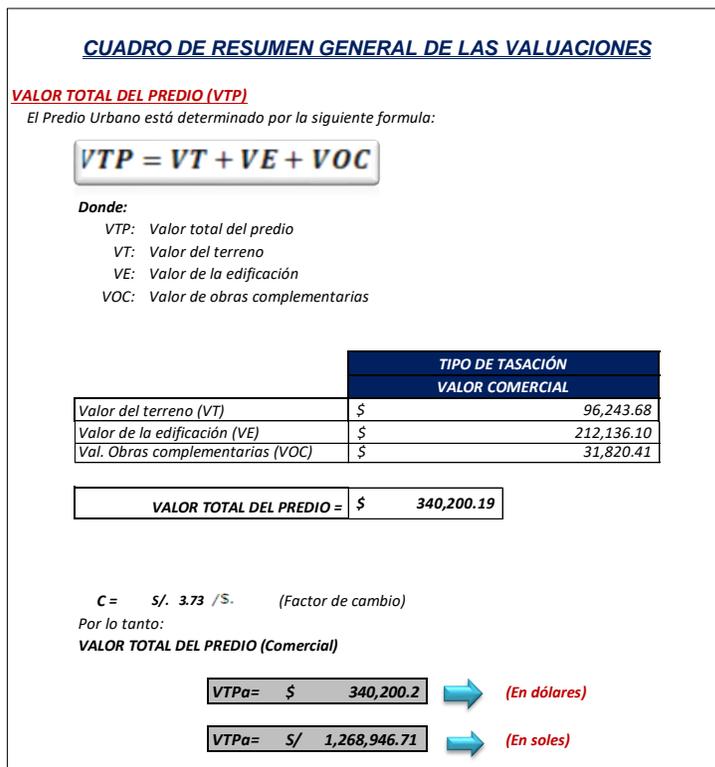
Figura 221. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 19



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

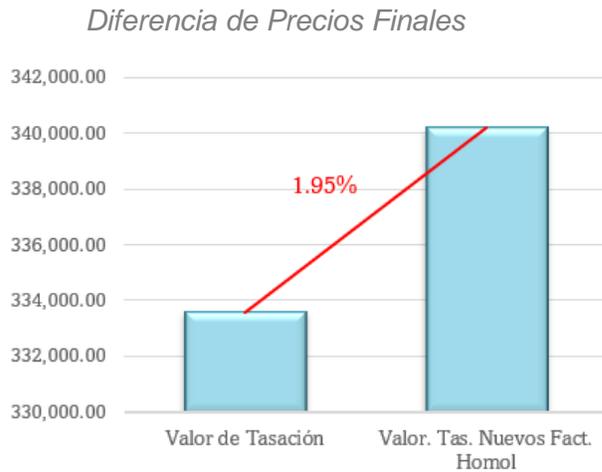
Figura 222. Valor Total del Predio - Vivienda N° 19



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 223 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 223 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 19



Elaboración: Los autores

La figura 224 muestra fotos de la parte externa de la vivienda tomadas in situ.

Figura 224. Fachada de la Vivienda N° 19



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 19 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 225. Validación de la Vivienda N° 19



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa del inmueble a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 20

a). Muestras – (Método de Mercado)

Para poder empezar hacer el proceso de tasación se deberá primero de evaluar las muestras que servirán de comparativa con la casa base, dichas muestras será evaluadas con valores reguladores que ayuden al perito a calificar de acuerdo a sus características y similitud con la casa sujeto. Para ello es importante tener muestras mayores iguales a 3 como ilustra la tabla 51.

Figura 227. Factores de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 20

F. ZONIFICACIÓN		VALORES
RDM		1.00

F. UBICACIÓN		VALORES
Calle		0.90
Jr		0.95
Avenida		1.00
Pasaje		1.10

F. EXTENSIÓN		VALORES
0-60		1.10
60-90		0.90
130-150		0.95
150-250		0.92
300 a más		1.00

F. ENTORNO		VALORES
Urbano		1.00
Recreativo		0.90
Turístico		0.95
Industrial/otros		1.10

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		VALORES
ILUMINACIÓN NATURAL		
<3 ventanas		0.95
3 ventanas		1.00
>3 ventanas		1.05
FUNCIONALIDAD		
Vivienda		1.00
Casa/Negocio, etc		0.90
DISEÑO DE FACHADA		
Diseño Básico		1.00
Diseño Moderno		0.95

FRENTE		VALORES
>=7m		1.00
>=5m y <=7m		1.05
<5m		1.10

F. SUPERFICIE CONSTRUIDA		VALORES
< 50%		0.95
> 50%		1.05
100%		1.00

FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL		VALORES
Estructura de Concreto Armado		0.90
Estructura de Acero		0.95
Estructura de Albañilería		1.00
Estructura de Madera		1.08
Estructura de Tierra		1.10

F. ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALORES
Bueno		0.95
Normal/Regular		1.00
Malo		1.05
Ruinoso		1.10

F. EDAD		VALORES
< 25 años		0.95
>= 25 años		1.00

FORMA		VALORES
Regular		1.00
Irregular		1.10
Muy Irregular		1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 20, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los nuevos factores de homologación que se están proponiendo.

Figura 228. Homologación de las muestras para la Vivienda N°20

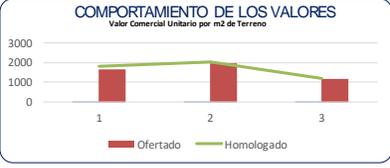
HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN													Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Factores Externos					Factores Internos			F. Venta						
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Form	Frente	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc			
1 363.506.00	220.00	1.652.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	0.95	0.95	0.95	1.09	1,799.84	
2 886.055.63	452.36	1.958.74	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	1.04	2,041.77		
3 518.980.32	445.60	1.164.70	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.05	1.05	0.95	1.00	1.00	0.95	1.04	1,211.03		
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		1,684.21														1,684.21	

Notas:

- Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.
- Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios

PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO

RESUMEN VALORES UNITARIOS			
Referencias	Ofertado	Homologado	
1	1.652.30	1.799.84	
2	1.958.74	2.041.77	
3	1.164.70	1.211.03	
Promedio:	\$1,591.91	\$1,684.21	
Máximo	\$1,958.74	\$2,041.77	
Mínimo	\$1,164.70	\$1,211.03	
Difer. Max Min	\$794.04	\$830.73	



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$1652.30, y después de la aplicación de los factores, este se incrementó a \$1799.84. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1958.74 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumentó a \$2041.77. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1164.70, y tras la homologación, el valor bajó a \$1211.03

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 20, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece.

Figura 229. Valor del Terreno de la Vivienda N° 20

<i>Av:</i>		FERNANDO BELAUNDE N° 373, DISTRITO Y PROVINCIA CHICLAYO, DEPARTAMENTO LAMBAYEQUE	
VU=	\$ 1,684.21 /m ²	(Valor unitario del muestreo)	
VT=	\$ 196,967.91	(Valor del terreno)	
<i>AREAS:</i>			
AT=	116.95	m ²	

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 5 según los parámetros y valores establecidos en el RNT.

Figura 230. Valor de Edificación de la Vivienda N° 20

VALUACION DE LA EDIFICACION			
PRIMER y 2do PISO			
ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/./m2)	COSTO COMERCIAL (\$/./m2)
Muros y Columnas	D	269.550	396.397
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	B	117.230	172.397
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	109.000	160.294
Baños	d	38.490	56.603
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
Vu. =		S/./ 915.880 /m ²	S/./ 1.346.882 /m ²
Area Techada =	362.13 m²	COSTO DIRECTO= S/./	1,346.882
		GAST.GENER. 10%= S/./	134.69
		UTILIDAD 5%= S/./	67.34
		SUBTOTAL= S/./	1,548.91
		TOTAL= S/./	1,548.91 SOLES
			415.26 DOLARES

El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Regular
 Antigüedad : 9 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Antigüedad (en años)	Estado de Conservación	Material Estructural Predominante	Porcentaje de Depreciación (%)
1	Regular	Ladrillo	15
2	Regular	Ladrillo	15
3	Regular	Ladrillo	15
4	Regular	Ladrillo	15
5	Regular	Ladrillo	15
6	Regular	Ladrillo	15
7	Regular	Ladrillo	15
8	Regular	Ladrillo	15
9	Regular	Ladrillo	15
10	Regular	Ladrillo	15
11	Regular	Ladrillo	15
12	Regular	Ladrillo	15
13	Regular	Ladrillo	15
14	Regular	Ladrillo	15
15	Regular	Ladrillo	15
16	Regular	Ladrillo	15
17	Regular	Ladrillo	15
18	Regular	Ladrillo	15
19	Regular	Ladrillo	15
20	Regular	Ladrillo	15
21	Regular	Ladrillo	15
22	Regular	Ladrillo	15
23	Regular	Ladrillo	15
24	Regular	Ladrillo	15
25	Regular	Ladrillo	15
26	Regular	Ladrillo	15
27	Regular	Ladrillo	15
28	Regular	Ladrillo	15
29	Regular	Ladrillo	15
30	Regular	Ladrillo	15
31	Regular	Ladrillo	15
32	Regular	Ladrillo	15
33	Regular	Ladrillo	15
34	Regular	Ladrillo	15
35	Regular	Ladrillo	15
36	Regular	Ladrillo	15
37	Regular	Ladrillo	15
38	Regular	Ladrillo	15
39	Regular	Ladrillo	15
40	Regular	Ladrillo	15
41	Regular	Ladrillo	15
42	Regular	Ladrillo	15
43	Regular	Ladrillo	15
44	Regular	Ladrillo	15
45	Regular	Ladrillo	15
46	Regular	Ladrillo	15
47	Regular	Ladrillo	15
48	Regular	Ladrillo	15
49	Regular	Ladrillo	15
50	Regular	Ladrillo	15
51	Regular	Ladrillo	15
52	Regular	Ladrillo	15
53	Regular	Ladrillo	15
54	Regular	Ladrillo	15
55	Regular	Ladrillo	15
56	Regular	Ladrillo	15
57	Regular	Ladrillo	15
58	Regular	Ladrillo	15
59	Regular	Ladrillo	15
60	Regular	Ladrillo	15
61	Regular	Ladrillo	15
62	Regular	Ladrillo	15
63	Regular	Ladrillo	15
64	Regular	Ladrillo	15
65	Regular	Ladrillo	15
66	Regular	Ladrillo	15
67	Regular	Ladrillo	15
68	Regular	Ladrillo	15
69	Regular	Ladrillo	15
70	Regular	Ladrillo	15
71	Regular	Ladrillo	15
72	Regular	Ladrillo	15
73	Regular	Ladrillo	15
74	Regular	Ladrillo	15
75	Regular	Ladrillo	15
76	Regular	Ladrillo	15
77	Regular	Ladrillo	15
78	Regular	Ladrillo	15
79	Regular	Ladrillo	15
80	Regular	Ladrillo	15
81	Regular	Ladrillo	15
82	Regular	Ladrillo	15
83	Regular	Ladrillo	15
84	Regular	Ladrillo	15
85	Regular	Ladrillo	15
86	Regular	Ladrillo	15
87	Regular	Ladrillo	15
88	Regular	Ladrillo	15
89	Regular	Ladrillo	15
90	Regular	Ladrillo	15
91	Regular	Ladrillo	15
92	Regular	Ladrillo	15
93	Regular	Ladrillo	15
94	Regular	Ladrillo	15
95	Regular	Ladrillo	15
96	Regular	Ladrillo	15
97	Regular	Ladrillo	15
98	Regular	Ladrillo	15
99	Regular	Ladrillo	15
100	Regular	Ladrillo	15

De la tabla la depreciación para todos los niveles será: D = 23%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT[VU1*Piso(1-%DEP.)] → VE = \$119,751.42

→ VE(total) = \$ 119,751.42

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 231. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 20

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

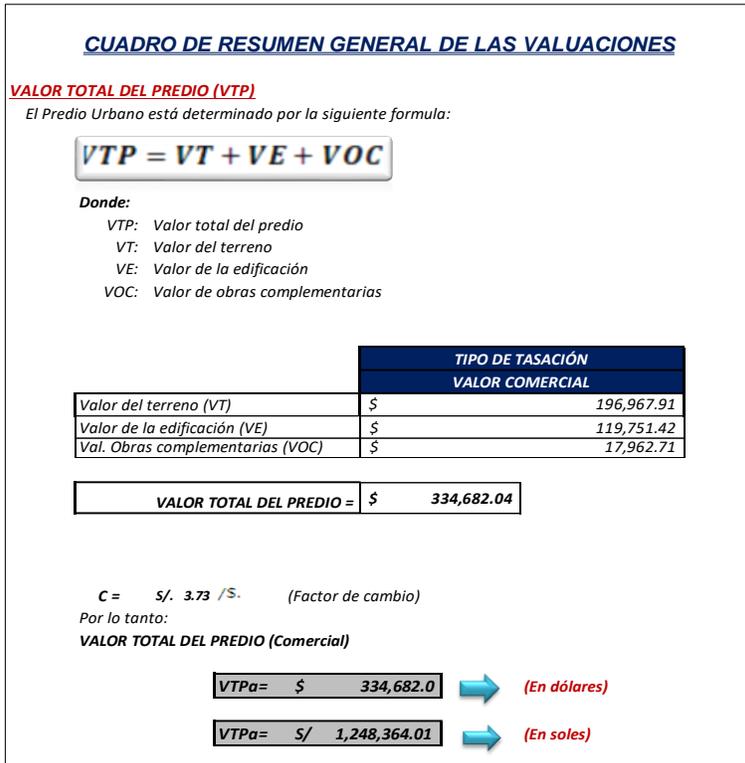
VOC = 15%*VE

→ **VOC = \$ 17,962.71**

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

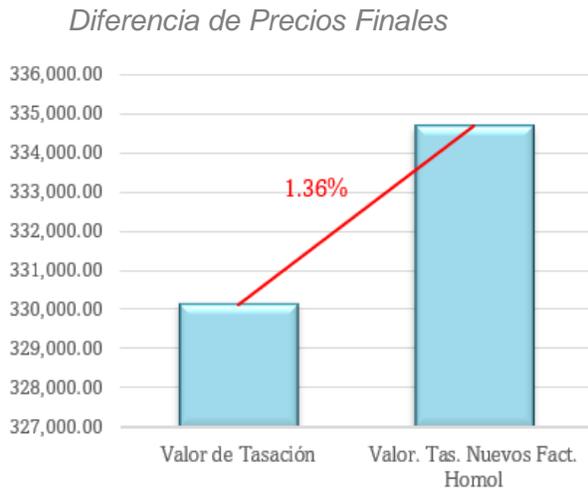
Figura 232. Valor Total del Predio - Vivienda N° 20



Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 233 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 233 Gráfico de Incidencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 20



Elaboración: Los autores

La figura 234 muestra fotos del frontis de la vivienda tomadas en campo.

Figura 234. Fachada de la Vivienda N° 20



Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 20 tomando foto de la fachada de la casa más no de la Partida Registral, ya que los propietarios no nos brindaron esos documentos por temor a robo de información privada.

Vivienda N° 21

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 235. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°21

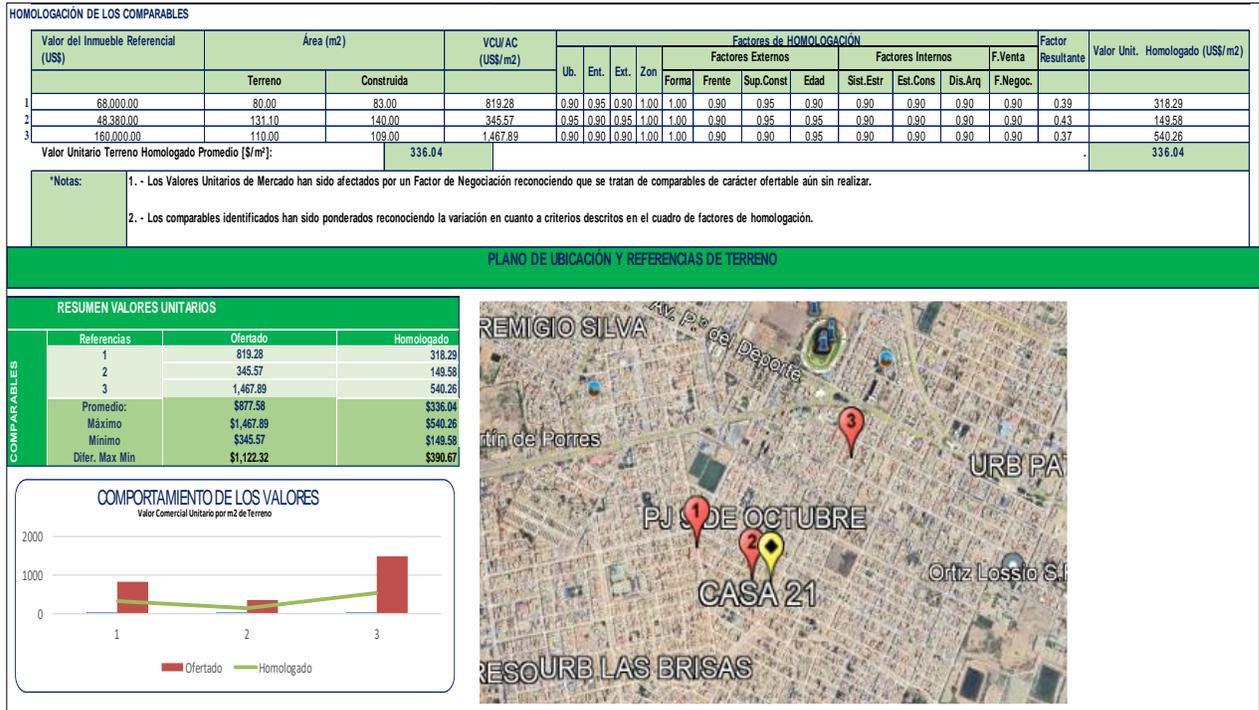
ANÁLISIS METODOLÓGICO								
OFERTA INMOBILIARIA								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES								
(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha	
1	Venta casa 9 De Octubre	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-9-de-octubre-chiclayo-1-dormitorio-143316877	-	Regular / Plana	RDM	327.00	10-Abr-2024	
2	Venta casa, La Cruz 210	Letras	978215253	-	Regular / Plana	RDM	68.70	10-Abr-2024
3	Casa en Venta en B.P. J. Jorge Chavez Chiclayo, T. eneque	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-chiclayo-chiclayo-5-a-mas-dormitorios-143542586	-	Regular / Plana	RDM	575.00	10-Abr-2024	

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 236. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°21



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$819.28 y después homologar, dicho valor se disminuyó a \$318.91. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$345.57 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$149.58. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,467.89, y después de homologar, este disminuyó a \$540.26.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

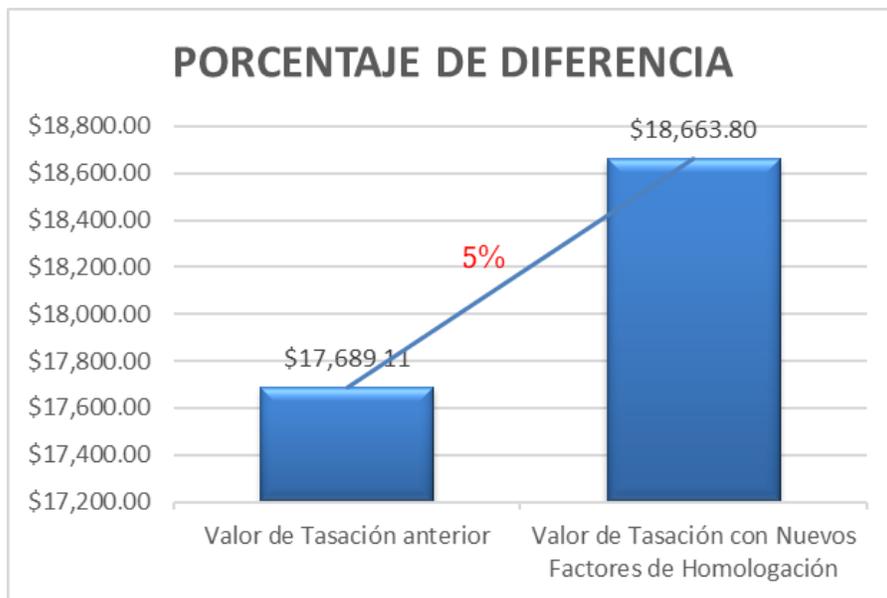
Figura 237. Valor total del predio - vivienda N°21

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	55.54	336.04	18,663.80
Piso N°2			
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	18,663.80

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 238 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 21



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 239. Fachada de la Vivienda N° 21

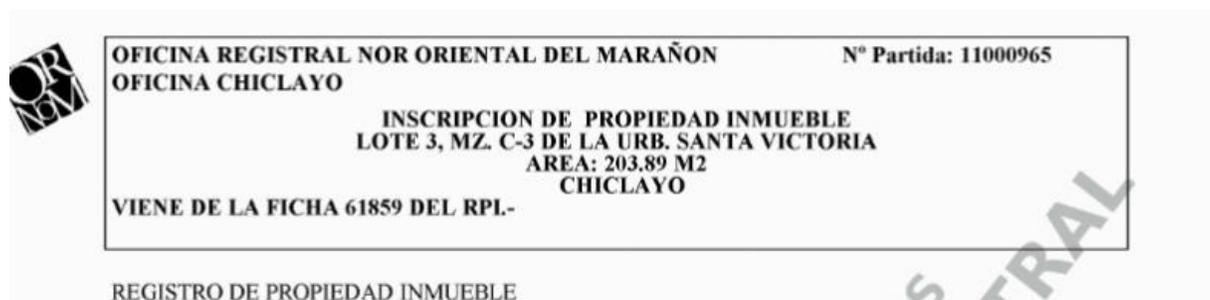


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 21 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 240. Validación de la Vivienda N° 21



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 22

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 241. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°22

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	Se vende esta casa, Av. Arequipa N°810	Letramo	973714224	Perina Alvarado	Regular / Plana	RDM	126.00	10-Abr-2024
2	Venta casa, La Cruz 210	Letramo	978215253	-	Regular / Plana	RDM	607.00	10-Abr-2024
3	Casa en Venta en El P. J. Jorge Chavez Chiclayo. T. enoque	https://urbania.pe/inmueble-clasificado/veclcan-venta-de-casa-en-chiclayo-chiclayo-5-a-mas-dormitorios-143542586	-	-	Regular / Plana	RDM	583.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado, como se muestra en la figura 242.

Figura 242. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°22

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)		VCU/AC (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN										Factor Resultante	Valor Unit. Homologado (US\$/m2)		
	Terreno	Construida		Factores Externos				Factores Internos			F.Venta						
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Forma	Frente	Sup.Const	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc.			
1	165.000,00	102,00	220,00	750,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90	0,53	398,58
2	48.380,00	131,10	140,00	345,57	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,66	227,36
3	160.000,00	110,00	109,00	1.467,89	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00	1,05	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,50	739,24
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:			455,06												455,06		
*Notas: 1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. 2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios descritos en el cuadro de factores de homologación.																	
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																	
RESUMEN VALORES UNITARIOS																	
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado														
	1	750,00	398,58														
	2	345,57	227,36														
	3	1.467,89	739,24														
	Promedio:	\$854,49	\$455,06														
	Máximo	\$1.467,89	\$739,24														
	Mínimo	\$345,57	\$227,36														
Difer. Max. Min	\$1.122,32	\$511,88															
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																	
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno																	

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$750 y después de aplicar la homologación, dicho valor se disminuyó a \$398.58. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$345.57 por metro cuadrado, y luego de homologar este valor disminuyó a \$227.36. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,467.89, y después de homologar, este disminuyó a \$739.24.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

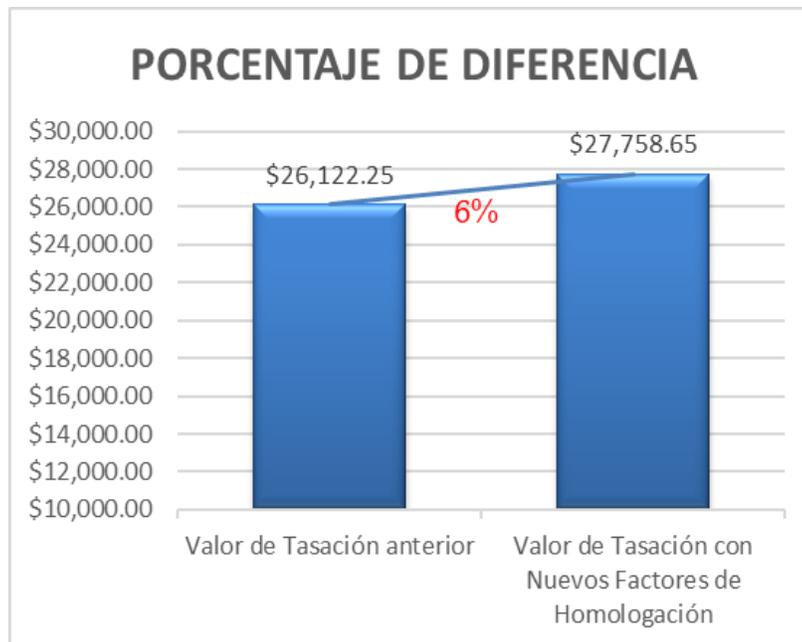
Figura 243. Valor total del predio - vivienda N°22

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	61.00	455.06	27,758.65
Piso N°2			
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	27,758.65

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 244 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 22



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 245. Fachada de la Vivienda N° 22

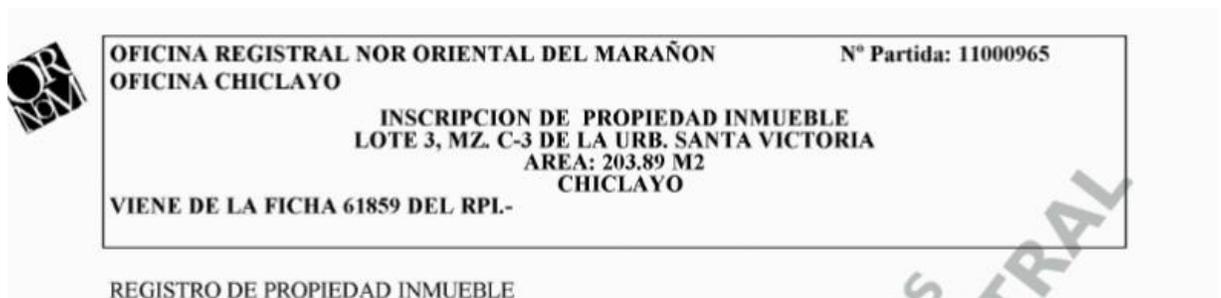


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 22 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 246. Validación de la Vivienda N° 22



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 23

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 247. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°23

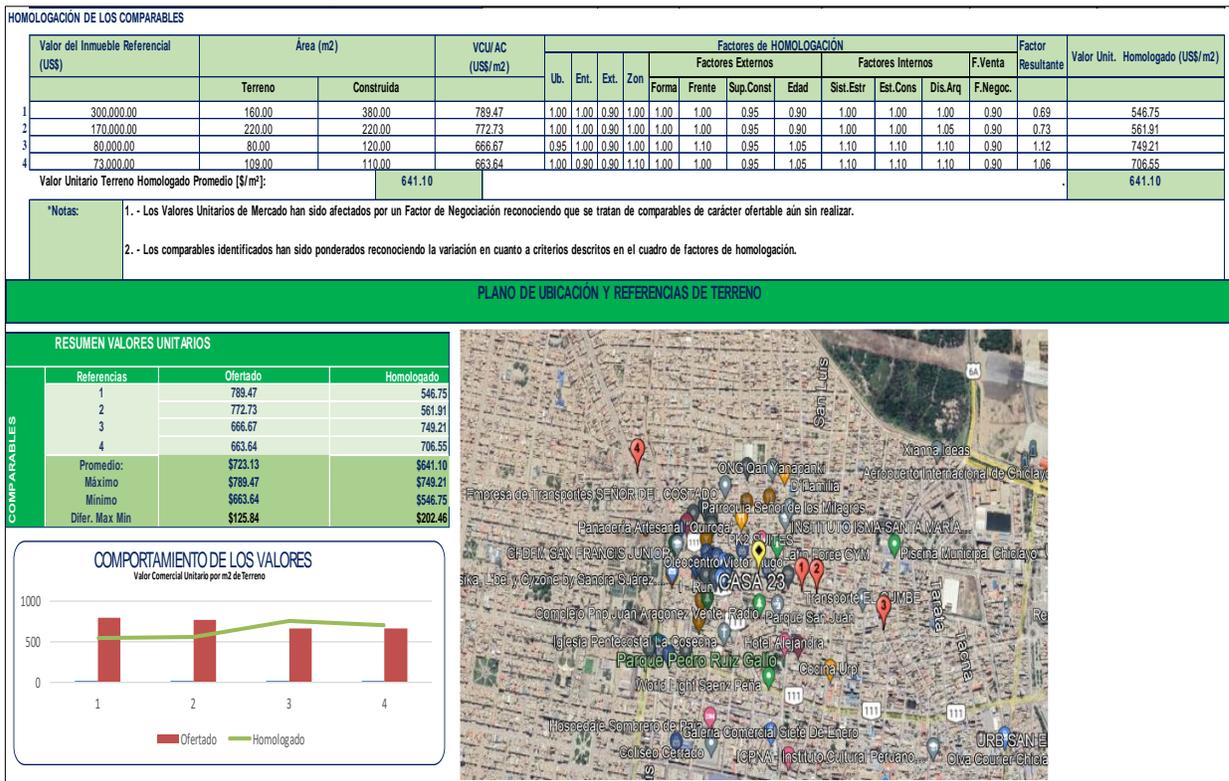
ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES							
(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa en venta Av. Jose Quiñones N° 571	Letrero	961851710	Emer Montenegro	Regular / Plana	RDM	169.00	10-Abr-2024
2 Casa en venta Av. Jose Quiñones N° 517	Letrero	947948833	Jiri La Torre	Regular / Plana	RDM	235.00	10-Abr-2024
3 Casa en venta, San Jose N°1246	Letrero	979685416	Yarina Velazquez	Regular / Plana	RDM	519.00	10-Abr-2025
4 Se vende esta propiedad, Av. Jose Quiñones N° 1240	Letrero	923394094	Jesus Diaz	Regular / Plana	RDM	571.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 248. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°23



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$789.47 y tras la homologación, este disminuyó a \$546.75. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$772.73 por metro cuadrado, y tras la aplicación de la homologación, este valor disminuyó a \$561.91. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$666.67, y después de realizar la homologación, el valor aumento a \$749.21. En la cuarta muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$663.64, y después de realizar la homologación, el valor aumento a \$706.55.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

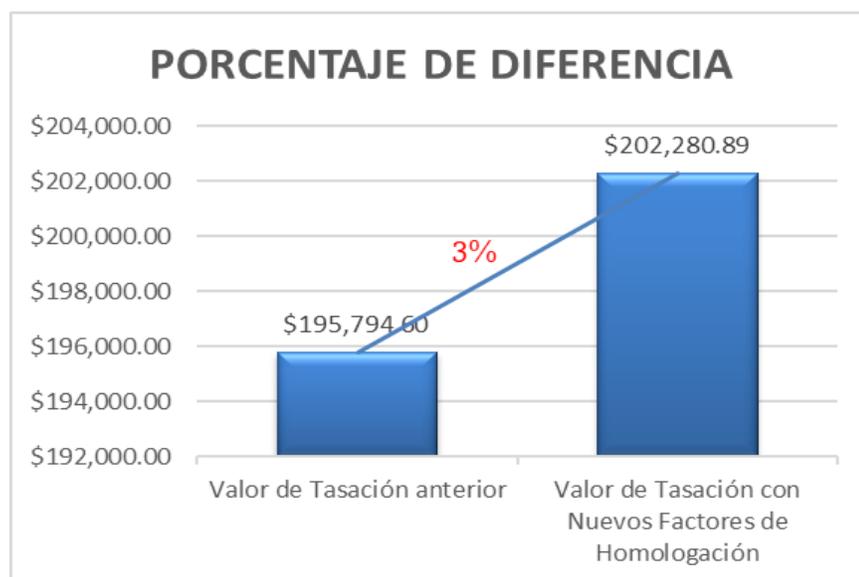
Figura 249. Valor total del predio - vivienda N°23

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	151.84	641.10	97,345.12
Piso N°2	139.74	641.10	89,587.77
Azotea	23.94	641.10	15,348.01
Total del Valor de Mercado		US\$	202,280.89

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 250 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 23



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 251. Fachada de la Vivienda N° 23

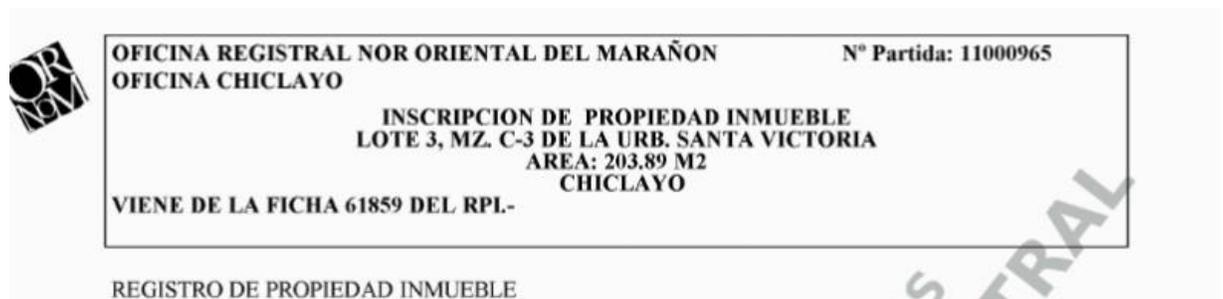


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 23 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 252. Validación de la Vivienda N° 23



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 24

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 253. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°24

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
	Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1	Se vende esta propiedad, Urb. Los Mochicas Mz I lt 12.	Letrero	994756969	Milagros Chidayo	Regular / Plana	RDM	169.00	10-Abr-2024
2	Vneta de casa, Urb. Remigio Silva 5 ta. Etapa MZ M Lote 25 - Luis la Puerta 337, Remigio Silva, Chiclayo	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/ve/calcin-venta-de-casa-en-remigio-silva-chiclayo-143620496	-	-	Regular / Plana	RDM	235.00	10-Abr-2024
3	Se vende casa, Urb. El Paraíso-Los Angeles Mz 9 lote	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/ve/calcin-venta-casa-de-2-pisos-urb-el-paraiso-las-brisas-c-142555462.html	-	-	Regular / Plana	RDM	519.00	10-Abr-2025

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 254. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°24

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																		
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)		VCU/AC (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN												Factor Resultante	Valor Unit. Homologado (US\$/m2)	
	Terreno	Construida		Factores Externos				Factores Internos				F.Venta						
				Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Forma	Frente	Sup.Const.	Edad		Sist.Estr.	Est.Cons.	Dis.Arq.			F.Negoc.
1	82.000,00	126,90	141,90	577,87	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	1,00	0,98	0,90	0,68	392,20
2	116.000,00	108,00	170,00	682,35	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	1,00	0,95	0,90	0,66	448,94
3	130.000,00	120,00	200,00	650,00	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,10	1,10	1,05	0,90	0,98	633,88
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:			491,67														491,67	
*Notas: 1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. 2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios descritos en el cuadro de factores de homologación.																		
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO																		
RESUMEN VALORES UNITARIOS																		
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado															
	1	\$577,87	\$392,20															
	2	\$682,35	\$448,94															
	3	\$650,00	\$633,88															
	Promedio:	\$636,74	\$491,67															
	Máximo	\$682,35	\$633,88															
Mínimo	\$577,87	\$392,20																
Difer. Max Min	\$104,48	\$241,68																
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES																		

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$577.87 y tras la homologación, este disminuyó a \$392.20. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$682.35 por metro cuadrado, y tras la aplicación de la homologación, este valor disminuyó a \$448.94. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$650, tras su homologación, este se redujo a \$633.88.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

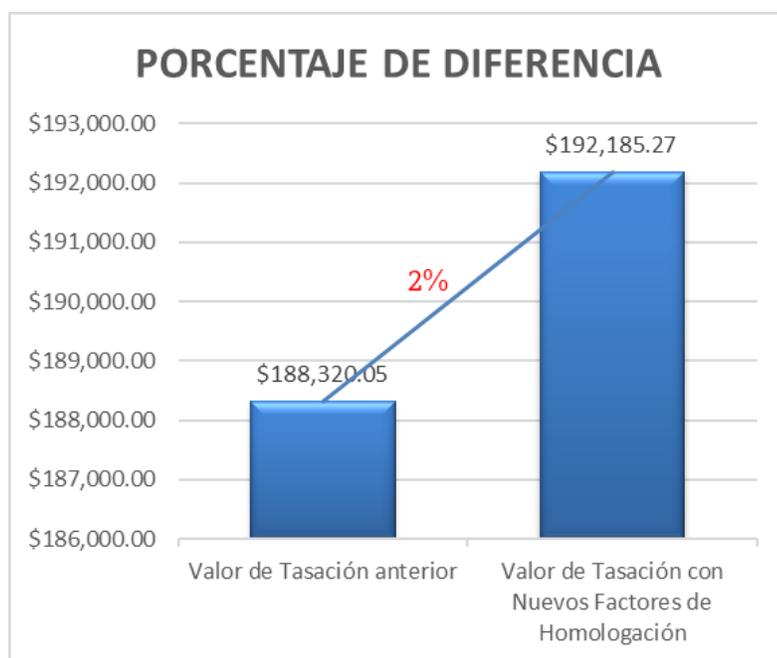
Figura 255. Valor total del predio - vivienda N°24

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	101.38	491.67	49,845.84
Piso N°2	96.50	491.67	47,446.48
Piso N°3	96.50	491.67	47,446.48
Piso N°4	97.50	491.67	47,446.48
Total del Valor de Mercado		US\$	192,185.27

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 256 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 24



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 257. Fachada de la Vivienda N° 24

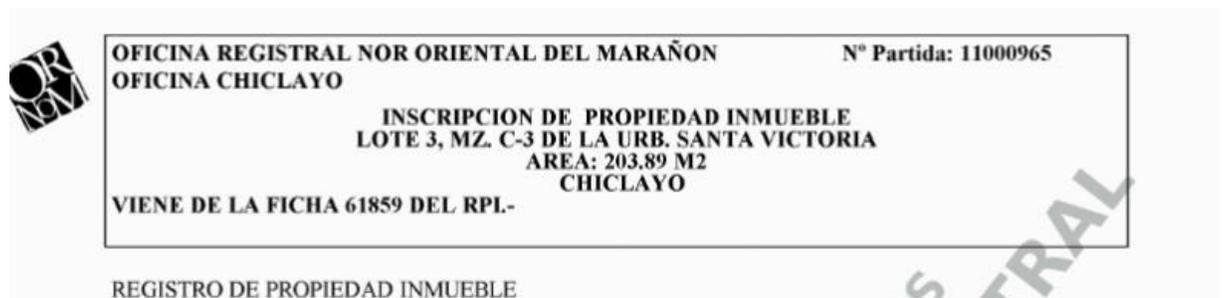


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 24 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 258. Validación de la Vivienda N° 24



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 25

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 259. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°25

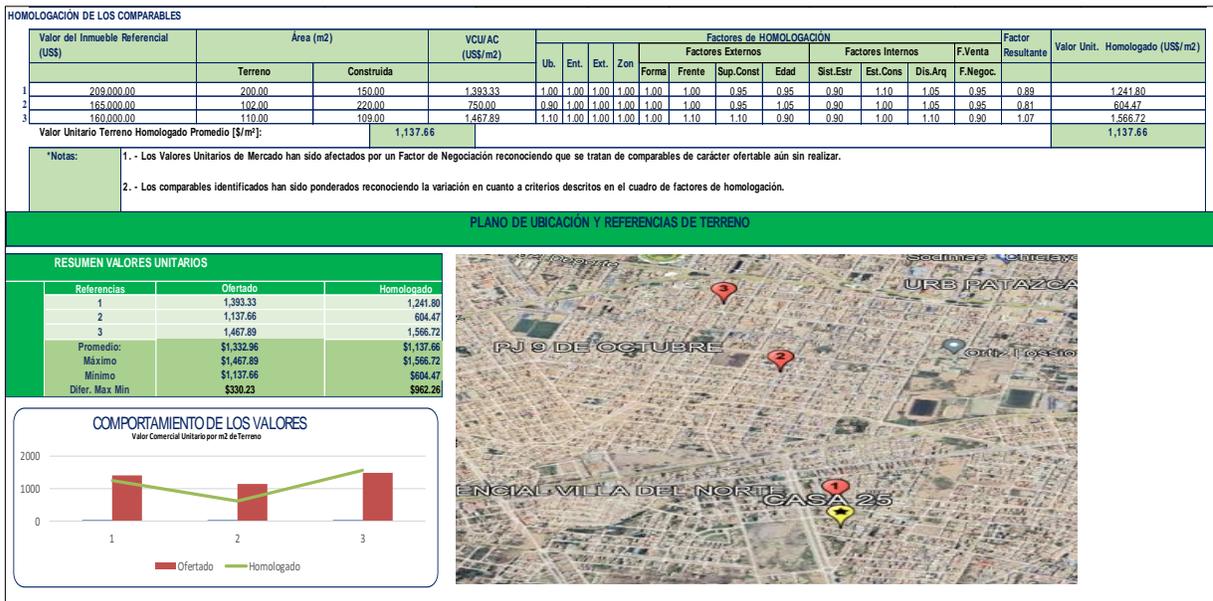
ANÁLISIS METODOLÓGICO								
OFERTA INMOBILIARIA								
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES								
(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha	
1	Casa en venta, Calle Pacamayo Lote B 31	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-chiclayo-chiclayo-4-dormitorios-65411927	-	-	Regular / Plana	RDM	165.00	10-Abr-2024
2	Se vende esta casa, Av. Arequipa N°810	Letrero	973714224	Pierina Alvarado	Regular / Plana	RDM	1042.00	10-Abr-2024
3	Casa en Venta en El P. J Jorge Chavez Chiclayo, T. eneque	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-chiclayo-chiclayo-5-a-mas-dormitorios-143542586	-	-	Regular / Plana	RDM	1561.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 260. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°25



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$1393.33 y tras realizar la homologación, dicho valor se disminuyó a \$1,241.80 En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1,137.66 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$604.47. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,467.89, y posterior a su homologación, este aumentó a \$1,566.72.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

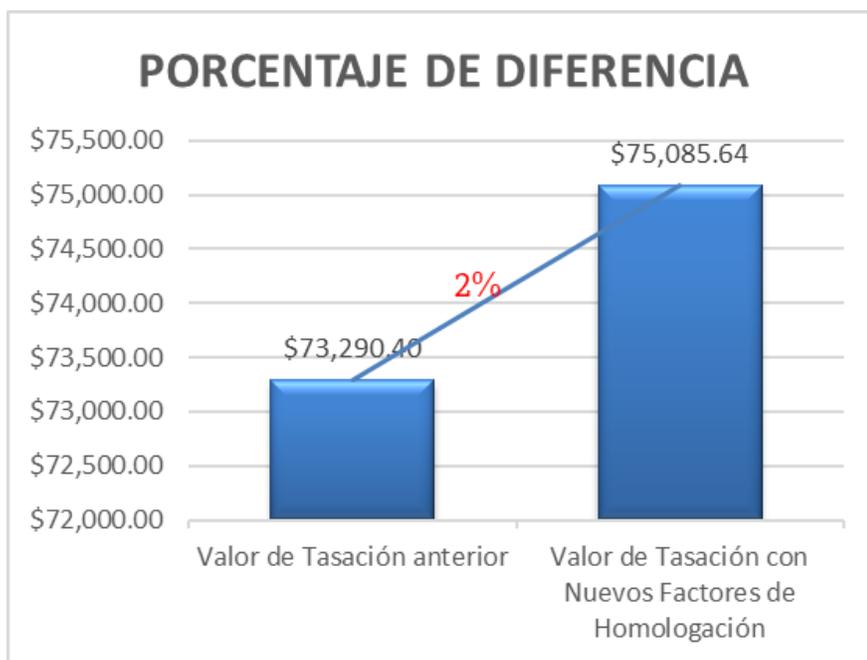
Figura 261. Valor total del predio - vivienda N°25

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	66.00	1,137.66	75,085.64
Piso N°2			
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	75,085.64

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 262 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 25



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 263. Fachada de la Vivienda N° 25

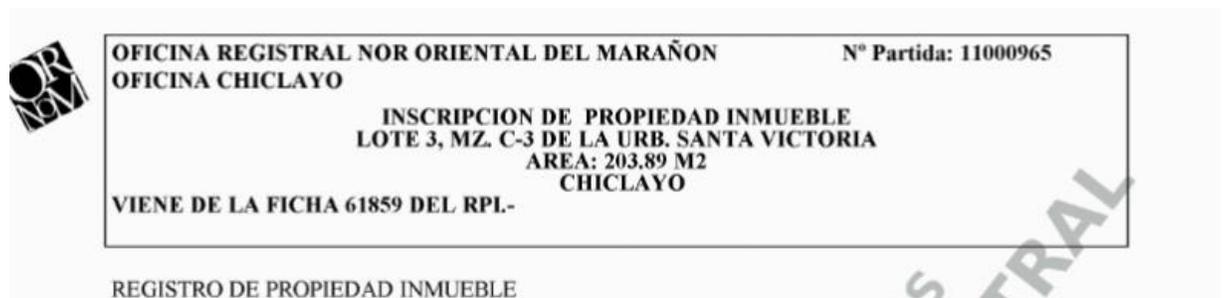


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 25 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 264. Validación de la Vivienda N° 25



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 26

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 265. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°26

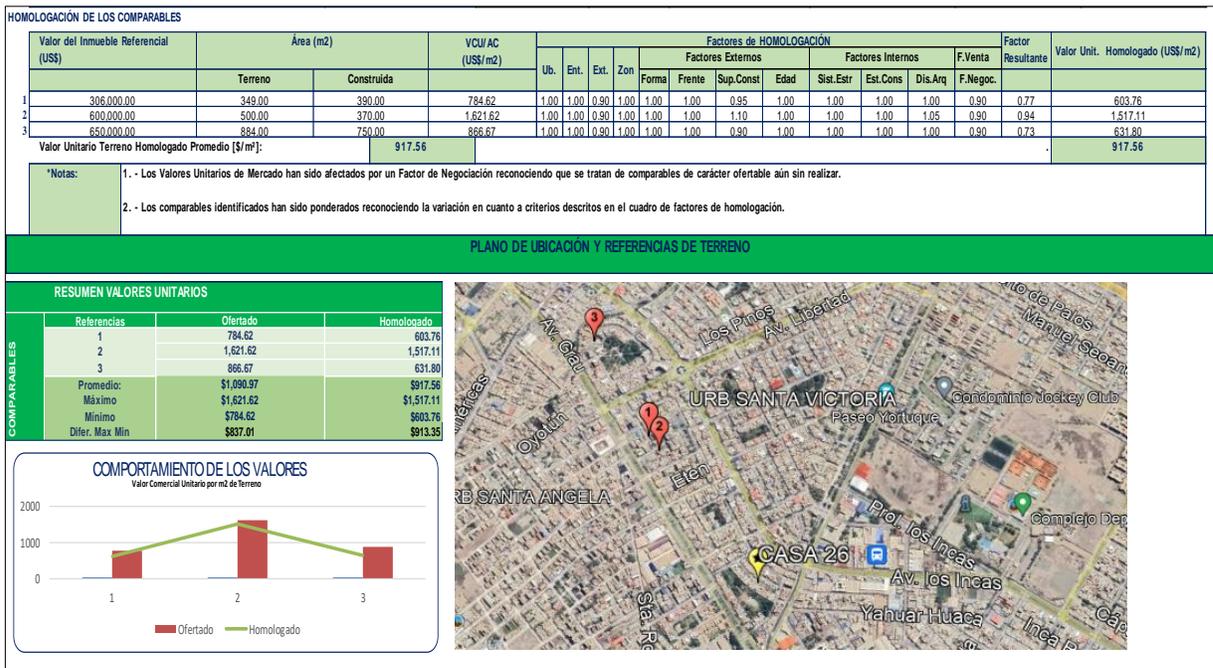
ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Vendo casa en Los Sauces, Santa Victoria 787	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-chiclayo-chiclayo-143689026	-	-	Regular / Plana	RDM	498.00	10-Abr-2024
2 Vendo casa en Los Sauces, Santa Victoria 785	Letram	979956670	Andrea Puizon	Regular / Plana	RDM	558.00	10-Abr-2024
3 Vendo casa amplia en Los Sauces, Santa Victoria Nº477	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-cafe-pem-chiclayo-3-dormitorios-65481001	973714224	-	Regular / Plana	RDM	908.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 266. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°26



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$748.62 y después de realizar su homologación, dicho valor disminuyó a \$603.76. En la muestra dos, la vivienda tenía un valor inicial de \$1,621.62 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$1,517.11. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$866.67 y tras la aplicación de los factores, este disminuyó a \$631.80.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

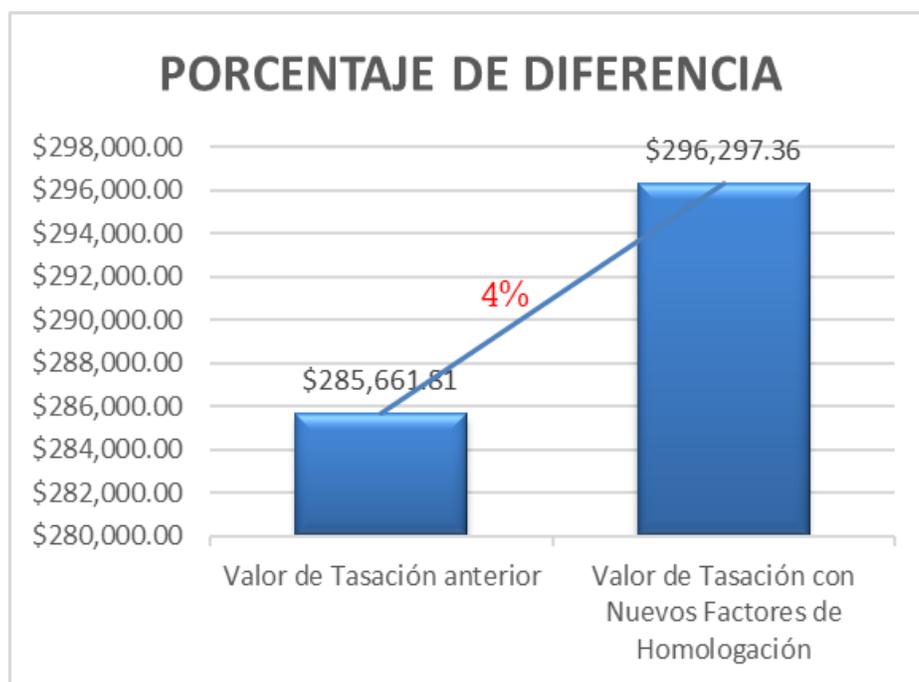
Figura 267. Valor total del predio - vivienda N°26

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	130.35	917.56	119,603.50
Piso N°2	118.62	917.56	108,840.56
Azotea	73.95	917.56	67,853.31
Total del Valor de Mercado		US\$	296,297.36

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 268 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 26



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 269. Fachada de la Vivienda N° 26

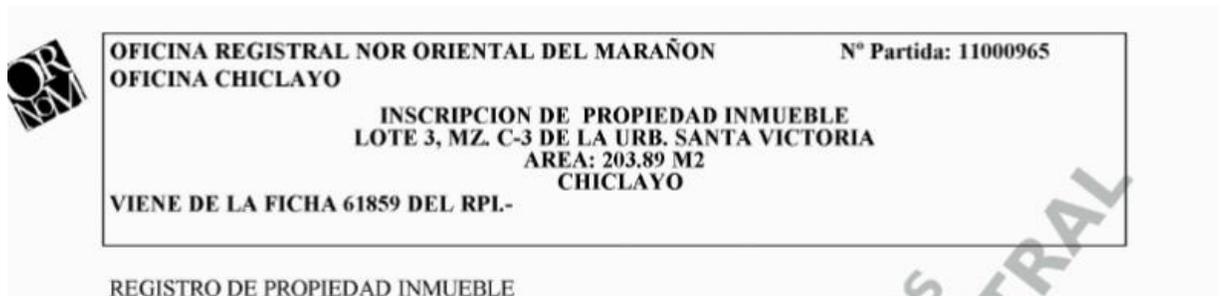


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 26 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 270. Validación de la Vivienda N° 26



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 27

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 271. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°27

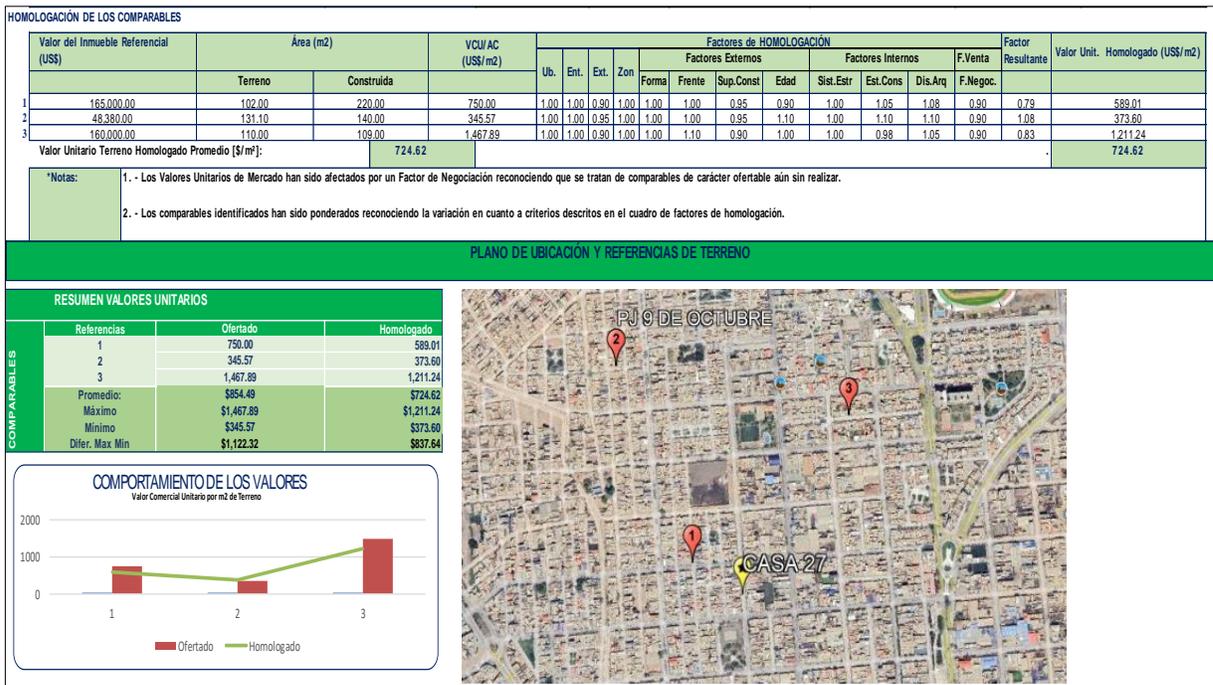
ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Se vende esta casa, Av. Arequipa Nº810	Letim	973714224	Reina Alvarado	Regular / Plana	RDM	327.00	10-Abr-2024
2 Venta casa, La Cruz 210	Letim	978215253	-	Regular / Plana	RDM	68.70	10-Abr-2024
3 Casa en Venta en El P. J. Jorge Chavez Chidayo, T. eneque	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclcan-venta-de-casa-en-chiclavo-chiclavo-5-a-mas-dormitorios-143542586	-	-	Regular / Plana	RDM	575.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 272. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°27



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$750 y tras la homologación, dicho valor disminuyó a \$589. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$345.57 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumento a \$373.60. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,467.89 y después de la aplicación de los factores, el valor disminuyó a \$1,211.24.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

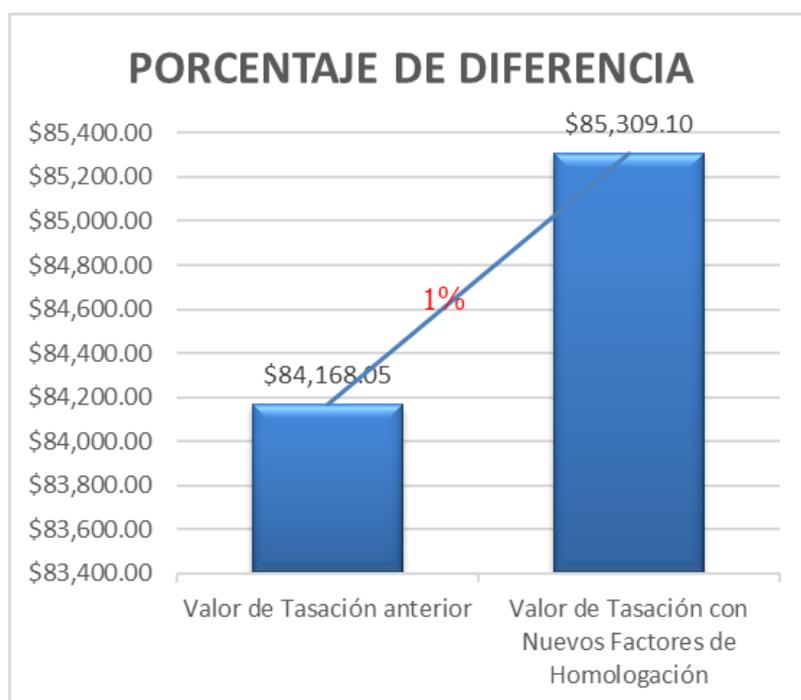
Figura 273. Valor total del predio - vivienda N°27

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	55.53	724.62	40,237.95
Piso N°2	62.20	724.62	45,071.15
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	85,309.10

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 274 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 27



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 275. Fachada de la Vivienda N° 27

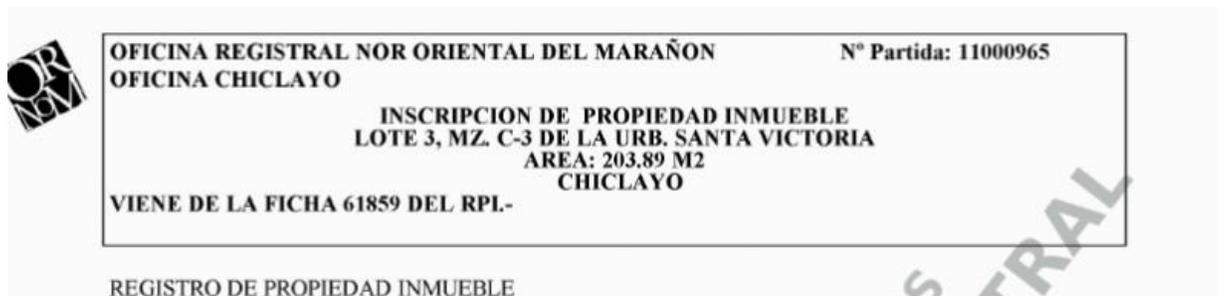


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 27 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 276. Validación de la Vivienda N° 27



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 28

a) Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 277. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°28

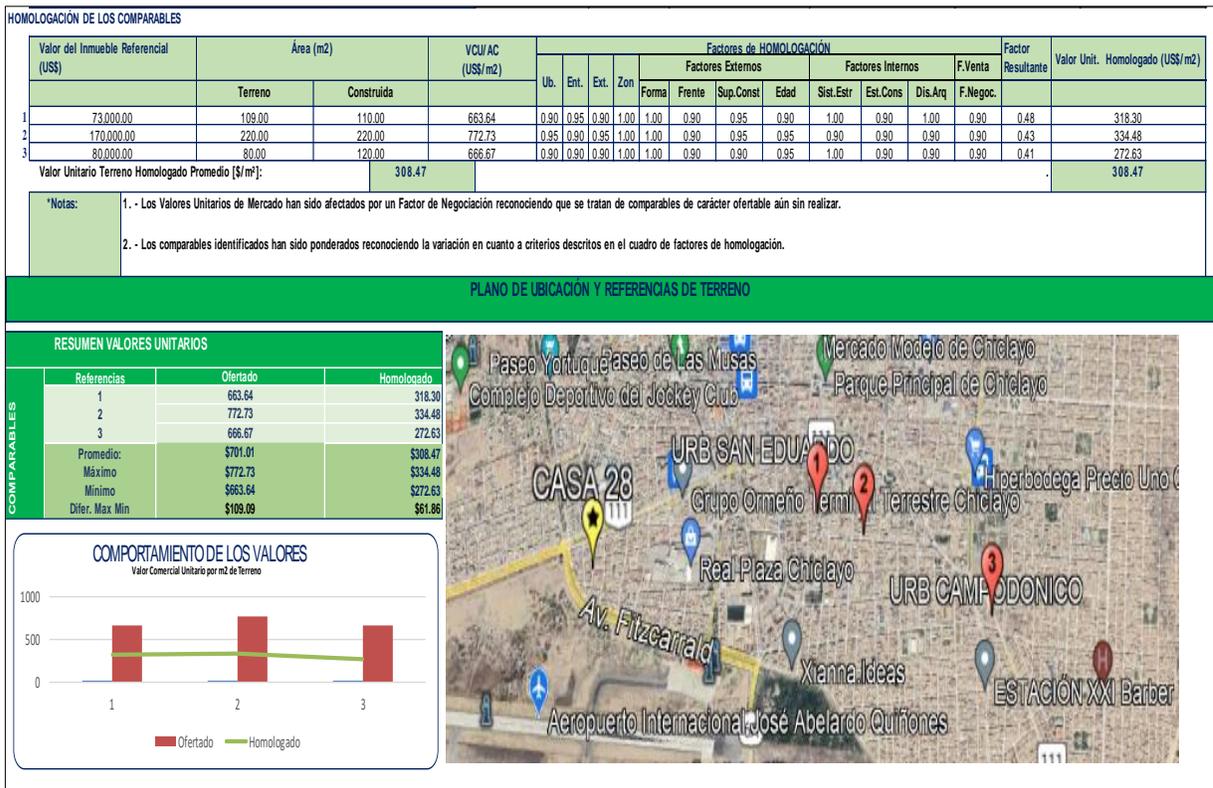
ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Se vende esta propiedad, Av. Jose Quiñones N° 1240	Letreco	961851710	Emer Montenegro	Regular / Plana	RDM	590.00	10-Abr-2024
2 Casa en venta Av. Jose Quiñones N° 517	Letreco	947948833	Jimi La Torre	Regular / Plana	RDM	820.00	10-Abr-2024
3 Casa en venta, San Jose N°1246	Letreco	923394094	Jesus Diaz	Regular / Plana	RDM	1145.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 278. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°28



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$663.64 y tras la aplicación de los factores de homologación propuestos, dicho valor disminuyó a \$318.30. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$772.73 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores, este valor disminuyó a \$334.48. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$666.67 y después homologar, el valor se redujo a \$272.63.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio, como se aprecia en la figura 279.

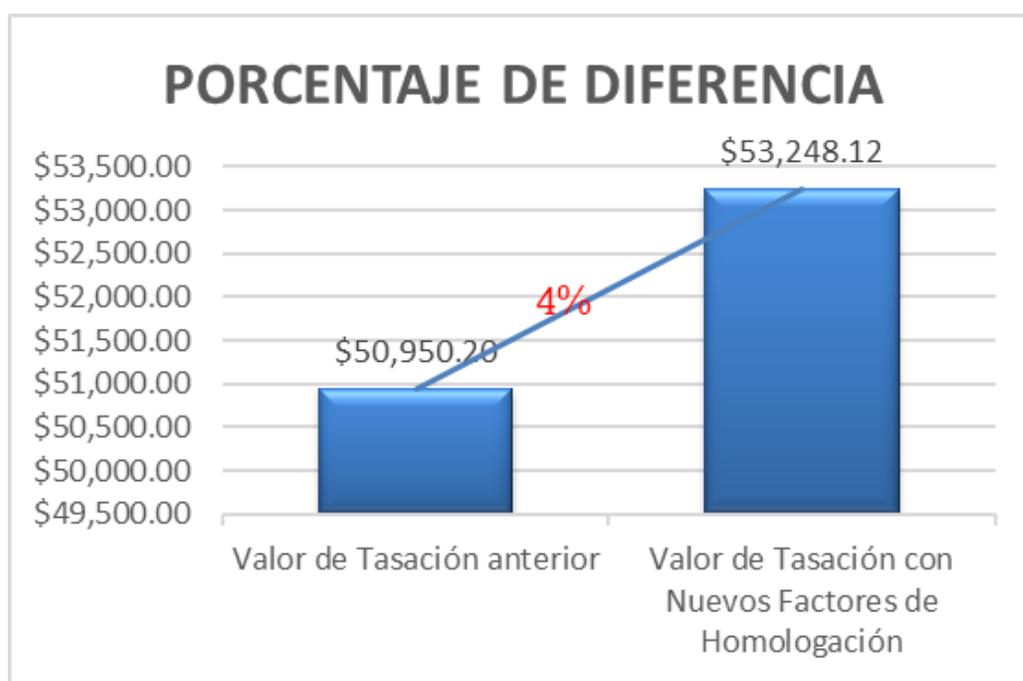
Figura 279. Valor total del predio - vivienda N°28

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	86.69	308.47	26,741.28
Piso N°2	85.93	308.47	26,506.84
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	53,248.12

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 280 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 28



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 281. Fachada de la Vivienda N° 28

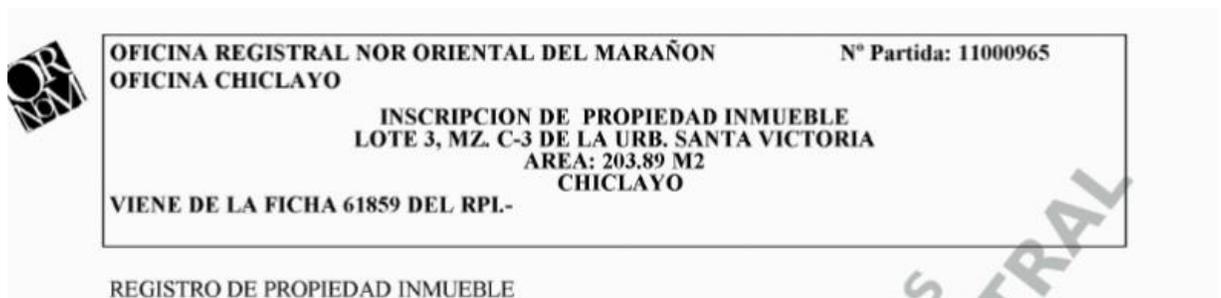


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 28 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 282. Validación de la Vivienda N° 28



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 29

1. Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 283. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°29

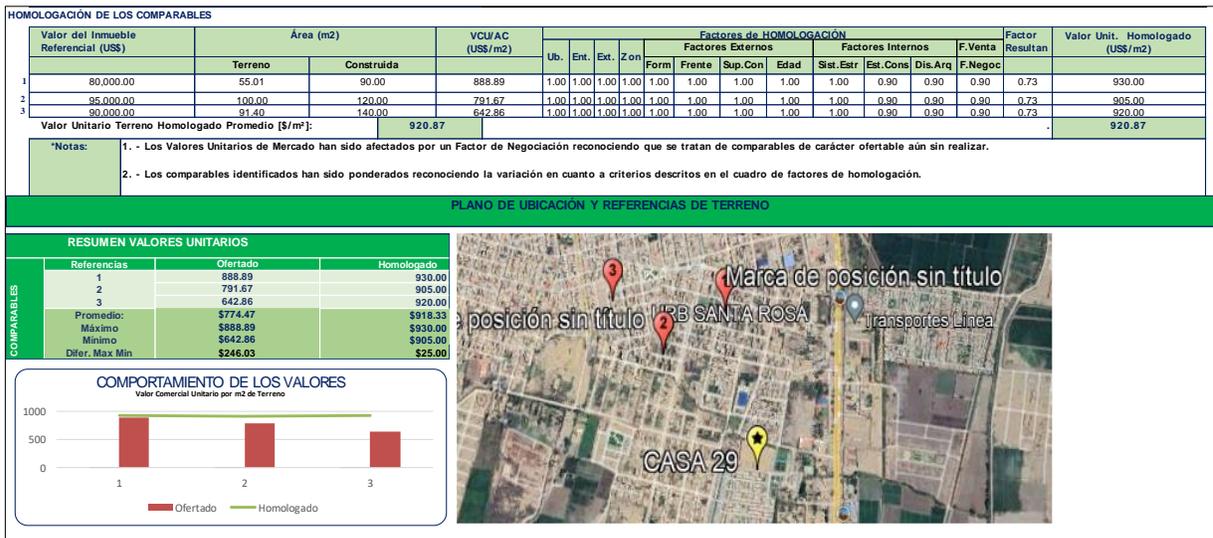
ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Se vende Casa Urbana En El Bosque - La Victoria Frente A Parque	https://www.remax.pe/web/search/property/propiedad-casa-en-venta-la-victoria-chiclayo-lambaveque-1096616/	928205297	Corredor- Willy Barturen Baca	Regular / Plana	RDM	546.00	10-Abr-2024
2 Casa En Venta, La Victoria, psj. Santa Isabel 502	https://www.remax.pe/web/search/property/propiedad-casa-en-venta-la-victoria-chiclayo-lambaveque-1096966/	923886432	Corredora- Olivia Gutierrez Vargas	Regular / Plana	RDM	528.00	10-Abr-2024
3 Venta De Casa En La Victoria-Chiclayo, pasaje 7	https://www.remax.pe/web/search/property/propiedad-casa-en-venta-la-victoria-chiclayo-lambaveque-1084843/	944461113	Argela Eivira Melendres Calderon	Regular / Plana	RDM	817.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado.

Figura 284. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°29



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$888.89 y tras la aplicación de los factores de homologación, dicho valor aumentó a \$930.00 En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$791.67 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor aumentó a \$905.00. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$642.86 y tras la aplicación de los factores, el valor aumentó a \$920.00.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio, como se aprecia en la figura 285.

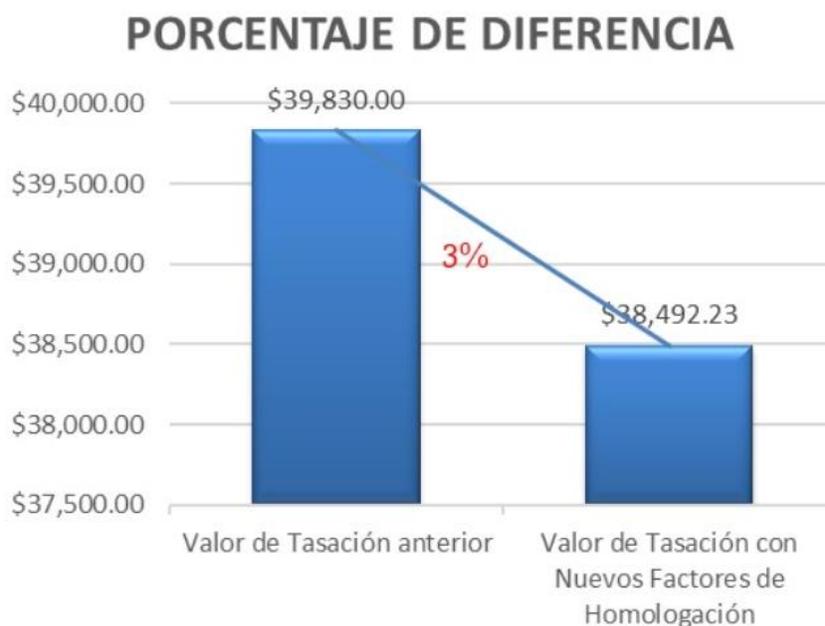
Figura 285. Valor total del predio - vivienda N°29.

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	41.80	920.87	38,492.23
Piso N°2			
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	38,492.23

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 286 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 29



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 287. Fachada de la Vivienda N° 29

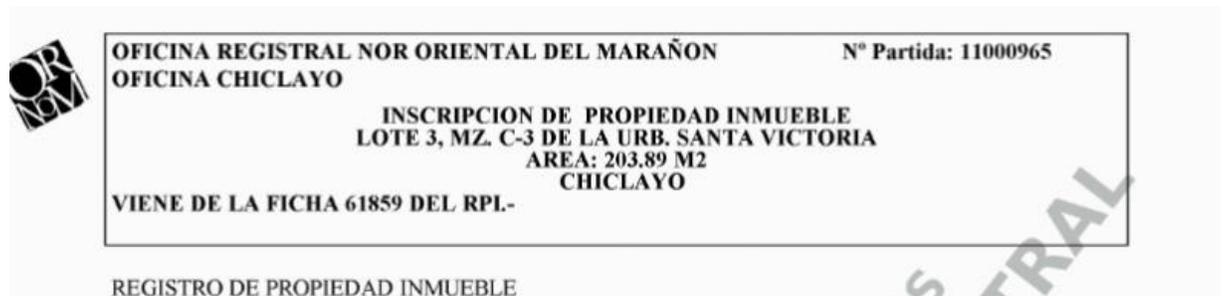


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 29 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda.

Figura 288. Validación de la Vivienda N° 29



Elaboración: Los autores

Observaciones:

Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Vivienda N° 30

2. Método de mercado

1. Investigación de mercado

Se recopila información de propiedades comparables que se han vendido recientemente o que están a la venta actualmente, es recomendable contar con al menos 3 propiedades comparables.

Figura 289. Análisis de las muestras (edificaciones) para la Vivienda N°30

ANÁLISIS METODOLÓGICO OFERTA INMOBILIARIA							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Se vende casa, Urb Las Brisas	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-de-hermosa-casa-de-2-pisos-en-las-brisas-en-143200675.html	-	-	Regular / Plana	RDM	251.00	10-Abr-2024
2 Se vende casa, Urb El Paraíso-Los Angeles. Mz 9 lote	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/veclcain-venta-casa-de-2-pisos-urb-el-paraiso-las-brisas-c-142555462.html	-	-	Regular / Plana	RDM	557.00	10-Abr-2024
3 Casa en venta, Av Ejército, 9 de Octubre	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclcain-venta-de-casa-en-9-de-octubre-chiclayo-1-dormitorio-143316877	-	-	Regular / Plana	RDM	501.00	10-Abr-2024

Elaboración: Los autores

2. Ajustes y homologación

Se identifica las diferencias entre cada propiedad comparable y la propiedad a tasar, luego se aplican los ajustes para equiparar las diferencias entre las propiedades y el predio sujeto. El resultado obtenido es un cálculo aproximado del valor comercial de la propiedad objeto de la tasación. Se incluye el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) para la obtención del valor unitario por metro cuadrado, tal cual se muestra en la figura 290.

Figura 290. Homologación de las muestras (edificaciones) vivienda N°30

DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES								
(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)								
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha	
1	Se vende casa, Urb Las Brisas	https://www.adondevivir.com/propietades/clasificado/veclain-venta-de-hermosa-casa-de-2-pisos-en-las-brisas-en-143200675.html	-	-	Regular / Plana	RDM	251.00	10-Abr-2024
2	Se vende casa, Urb. El Paraíso-Los Angeles Mt 9 lote	https://www.adondevivir.com/propietades/clasificado/veclain-venta-casa-de-2-pisos-urb-el-paraiso-las-brisas-c-142555462.html	-	-	Regular / Plana	RDM	557.00	10-Abr-2024
3	Casa en venta, Av Ejército, 9 de Octubre	https://urbani.pe/inmueble/clasificado/veclain-venta-de-casa-en-9-de-octubre-chiclayo-1-dormitorio-143316877	-	-	Regular / Plana	RDM	501.00	10-Abr-2024

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																		
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m ²)		VCU/AC (US\$/m ²)	Factores de HOMOLOGACIÓN										Factor Resultante	Valor Unit. Homologado (US\$/m ²)			
	Terreno	Construida		Factores Externos				Factores Internos			F.Venta							
				Ub.	Ent.	Ext.	Zon.	Forma	Frente	Sup.Const.	Edad	Sist.Estr.	Est.Cons.	Dis.Arq.	F.Negoc.			
1	120.000.00	180.00	666.67	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.90	0.69		461.70
2	130.000.00	120.00	650.00	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.85	0.88	1.00	1.00	0.88	0.80	0.87		432.33
3	68.000.00	80.00	85.00	0.90	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00	0.90	0.90	0.65		532.15
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m ²]:			475.39															475.39

*Notas:

- Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.
- Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios descritos en el cuadro de factores de homologación.

RESUMEN VALORES UNITARIOS		
Referencias	Ofertado	Homologado
1	666.67	461.70
2	650.00	432.33
3	819.28	532.15
Promedio:	\$711.98	\$475.39
Máximo	\$819.28	\$532.15
Mínimo	\$650.00	\$432.33
Difer. Max. Min	\$169.28	\$99.82

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$663.67 y después de aplicar la homologación, dicho valor se disminuyó a \$461.70. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$650.00 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores de homologación, este valor disminuyó a \$423.33. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$819.28 y después de aplicar la homologación, el valor aumentó a \$532.15.

Por lo consiguiente: El valor del predio de acuerdo a los números de pisos y conforme al valor unitario promedio de las muestras en estudio.

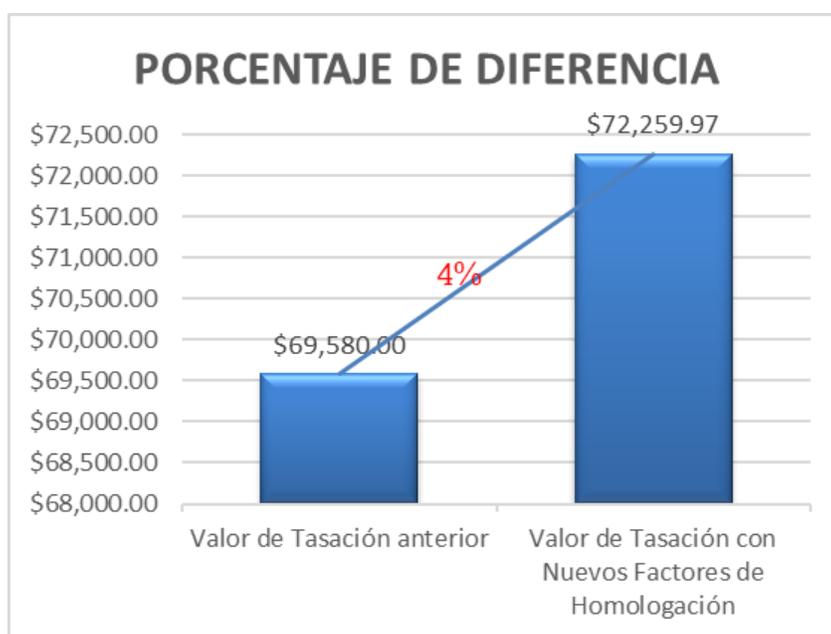
Figura 291. Valor total del predio - vivienda N°30.

DESCRIPCIÓN	Área (m2)	V.C.U. Mercado Homologado (US\$/M2)	Valor de Mercado (US\$)
Piso N°1	72.00	475.39	34,228.41
Piso N°2	80.00	475.39	38,031.57
Piso N°3			
Total del Valor de Mercado		US\$	72,259.97

Elaboración: Los autores

Se realiza un gráfico para identificar el porcentaje de diferencia respecto a la tasación elaborada con los nuevos factores de homologación frente a una tasación realizada sin estos factores.

Figura 292 Gráfico de diferencia Nuevos Factores de Homologación Casa N° 30.



Elaboración: Los autores

La recopilación de la información se hace in situ, por ello se realiza las tomas fotográficas de la fachada de la vivienda.

Figura 293. Fachada de la Vivienda N° 30.

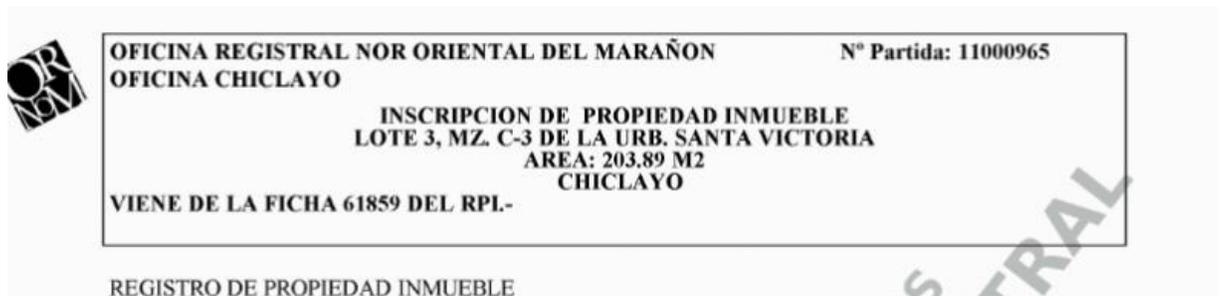


Elaboración: Los autores

Validación de Ubicación

Se validó la ubicación de la vivienda N° 30 tomando foto de la dirección de la Partida Electrónica, acto realizado por la validación de los dueños de la vivienda, como se muestra en la figura 294.

Figura 294. Validación de la Vivienda N° 30



Elaboración: Los autores

Observaciones:

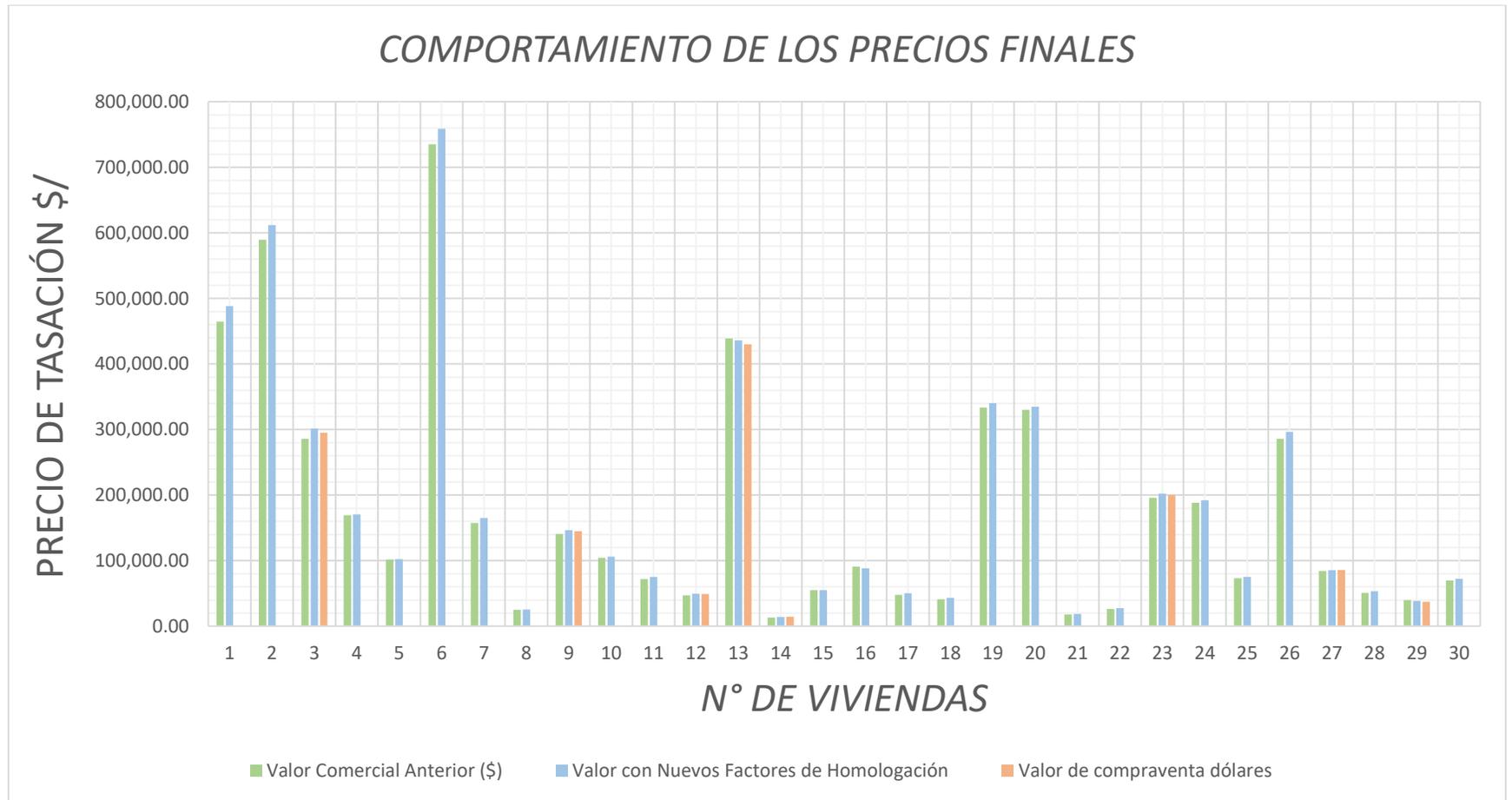
Se confirma la ubicación precisa de la vivienda sujeto a través de una verificación en el lugar, contrastando esta información con los detalles proporcionados en la Partida Registral por los propietarios.

Tabla 52. Resumen de resultados generales con los Nuevos Factores de Homologación.

Número de Viviendas	Valor Comercial Anterior (\$)	Valor con Nuevos Factores de Homologación	Valor de Compraventa (\$)	Valor de Compraventa (S/)	Porcentaje Tasación Nueva Vs Compraventa	Porcentaje Tasación Anterior Vs Compraventa	Porcentaje Tasación Anterior Vs Nueva
Casa N° 1	464,502.45	488,328.74	-	-	-	-	4.88%
Casa N° 2	589,775.00	612,095.07	-	-	-	-	3.65%
Casa N° 3	285,884.76	301,292.17	-	1,100,000.00	2%	3%	5.11%
Casa N° 4	169,169.28	170,552.34	-	-	-	-	0.81%
Casa N° 5	101,671.99	102,232.21	-	-	-	-	0.55%
Casa N° 6	735,024.52	758,816.03	-	-	-	-	3.14%
Casa N° 7	157,610.50	165,309.10	-	-	-	-	4.66%
Casa N° 8	25,038.00	25,550.51	-	-	-	-	2.01%
Casa N° 9	140,540.48	146,632.21	145,000.00	-	1%	3%	4.15%
Casa N° 10	104,211.70	106,240.32	-	-	-	-	1.91%
Casa N° 11	72,025.00	75,050.10	-	-	-	-	4.03%
Casa N° 12	46,916.10	49,420.50	-	183,000.00	1%	4%	5.07%
Casa N° 13	439,108.80	435,941.81	430,000.00	-	1%	2%	0.72%
Casa N° 14	13,229.00	13,929.78	-	53,900.00	4%	8%	5.03%
Casa N° 15	54,800.00	55,091.16	-	-	-	-	0.53%
Casa N° 16	90,947.50	88,457.26	-	-	-	-	2.74%
Casa N° 17	47,864.80	50,300.20	-	-	-	-	4.84%
Casa N° 18	40,984.80	43,050.70	-	-	-	-	4.80%
Casa N° 19	333,579.00	340,200.19	-	-	-	-	1.95%
Casa N° 20	330,127.28	334,682.04	-	-	-	-	1.36%
Casa N° 21	17,689.11	18,663.80	-	-	-	-	5.22%
Casa N° 22	26,122.25	27,758.65	-	-	-	-	5.90%
Casa N° 23	195,794.60	202,280.89	200,000.00	-	1%	2%	3.21%
Casa N° 24	188,320.05	192,185.27	-	-	-	-	2.01%
Casa N° 25	73,290.40	75,085.64	-	-	-	-	2.39%
Casa N° 26	285,661.81	296,297.36	-	-	-	-	3.59%
Casa N° 27	84,168.05	85,309.10	-	320,000.00	1%	2%	1.34%
Casa N° 28	50,950.20	53,248.12	-	-	-	-	4.32%
Casa N° 29	39,830.00	38,492.23	-	138,990.00	3%	6%	3.36%
Casa N° 30	69,580.00	72,259.97	-	-	-	-	3.71%

Elaboración: Los autores

Figura 295 Gráfica comparativa de las tasaciones con la compraventa



Elaboración: Los autores

4.1.1 Factores Externos

a). Muestras – (Método de mercado)

En esta ocasión las muestras serán las mismas que se tomaron en la tasación inicial del estudio.

Tabla 53. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1 para F. Externo

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria, Área de Terreno: 212.00 m2, con un frente de 10.5 metros. Área Techada: 340m2, Precio de Venta 590,000.00 dolares.	https://urbana.pe/ inmueble/c/lanificado/vedcain-venta-de-casa-en-santa-victoria-didayo-5-a-mas-dormitorios-90523184	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	170.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letrero	979998110	Corredor Quiroz	Regular / Plana	RDM	180.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria. Área Techada: 180.00 m2, Precio de Venta 640,000.00 dolares.	Letrero	979682162	Corredor Charo Majall	Regular / Plana	RDM	120.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

En la Figura 296 se presentan los mismos parámetros ya mencionando anteriormente con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 1

Figura 296. Factores Externos de Homologación de la Vivienda N° 1

DATOS DE CASA BASE			
F. FRENTE	VALORES	F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES
12m	1.00	280.24 m ²	1.00
F.FORMA	VALORES	F. EDAD	VALORES
Regular	1.00	50 años	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los mismos parámetros ya mencionando anteriormente con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 1

Figura 297. Factores Externos de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1

DATOS MUESTRAS			
F. FRENTE	VALORES	F. EDAD	VALORES
>=7m	1.00	< 50 años	0.95
>=5m y <=7m	1.05	>= 50 años	1.00
<5m	1.10		
F. SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALORES	F. FORMA	VALORES
< 50%	0.95	Regular	1.00
> 50%	1.05	Irregular	1.10
100%	1.00	Muy Irregular	1.05

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 1, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y la calificación de los factores externos y los factores del RNT.

Figura 298. Homologación con Factores Externos de las muestras – Vivienda

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES														
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN										Factor Resultante	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Factores Externos			Factores Internos				
			Form	Frente	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc				
1	471.000,00	214,00	2.200,93	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	0,95			1,10	2.414,97
2	850.000,00	446,25	1.904,76	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,95			1,05	1.990,47
3	\$77.000,00	340,00	1.697,06	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,05	0,95			1,15	1.955,20
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:			2.120,22											2.120,22
*Notas: 1. - Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar. 2. - Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios														
PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO														
RESUMEN VALORES UNITARIOS														
Referencias	Ofertado	Homologado												
1	2.200,93	2.414,97												
2	1.904,76	1.990,47												
3	1.697,06	1.955,20												
Promedio:	\$1.934,25	\$2.120,22												
Máximo	\$2.200,93	\$2.414,97												
Mínimo	\$1.697,06	\$1.955,20												
Difer. Max. Min	\$503,87	\$459,77												
COMPORTAMIENTO DE LOS VALORES														
Valor Comercial Unitario por m2 de Terreno														

Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$2,200.93, y después de aplicar los factores externos de homologación propuestos, dicho valor se incrementó a \$2,414.87. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$1,904.76 por metro cuadrado, y tras la

aplicación de los factores externos de homologación, este valor aumentó a \$1,990.47. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,679.06, y después de aplicar los factores externos de homologación propuestos, el valor se incrementó a \$1,955.20.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 1, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece, llegando así a darle un valor al terreno de la vivienda.

$$VT = At \times Vuth$$

Donde:

VT: Valor de terreno total.

At: Área de Terreno del inmueble sujeto

Vuth: Valor unitario del terreno obtenido del estudio de mercado

Figura 299. Valor del Terreno con Factores Externos de la Vivienda N° 1

AV:	LIBERTAD N° 376, MZ. C-3, LOTE 3, URB. SANTA VICTORIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO	
VU=	\$ 2,120.22 /m ²	(Valor unitario del muestreo)
VT=	\$ 432,291.66 /m ²	(Valor del terreno)
AREAS:		
AT=	203.89 m ²	

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 1 según los parámetros y valores establecidos en el RNT según muestra la Figura 300.

Figura 300. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1

VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:

PRIMER PISO

ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/ /m2)	COSTO COMERCIAL. (\$/ /m2)
Muros y Columnas	D	269.550	396.397
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	D	117.230	172.397
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	C	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
Vu. =		S/. 910.620 /m ²	S/. 1,339.147 /m ²

Area Techada = 280.24 m2

COSTO DIRECTO= S/ 1,339.147
 GAST.GENER. 10%= S/ 133.91
 UTILIDAD 5%= S/ 66.96
 SUBTOTAL= S/ 1,540.02
 TOTAL= S/ 1,540.02 SOLES
 S/ 412.87 DÓLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Regular
 Antigüedad : 50 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

TABLA N° 1
 PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	15	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	83
	Adobe	50	60	80	*
Hasta 55 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	90	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.
 NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

D = 47%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT(VU1*Piso(1-%DEP.))



VE= \$61,322.98

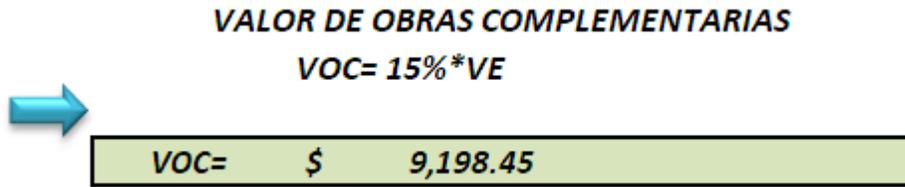


VE(total)= \$ 61,322.98

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 301. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares, así como muestra la Figura 302.

Figura 302. Valor Total del Predio con Factor Externo - Vivienda N° 1

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$$VTP = VT + VE + VOC$$

Donde:

- VTP: Valor total del predio
- VT: Valor del terreno
- VE: Valor de la edificación
- VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	
	VALOR COMERCIAL	
Valor del terreno (VT)	\$	432,291.66
Valor de la edificación (VE)	\$	61,322.98
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	9,198.45

VALOR TOTAL DEL PREDIO =	\$	502,813.09
---------------------------------	-----------	-------------------

C = S/. 3.73 /\$. (Factor de cambio)

Por lo tanto:

VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTPa= \$ 502,813.09 → (En dólares)

VTPa= S/ 1,875,492.81 → (En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 303 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 303 Gráfico de Incidencia de Factores Externos de Homologación Casa N° 1



Elaboración: Los autores

Para el cálculo de los resultados del resto de casas, se siguió el mismo procedimiento descrito anteriormente ya que es un proceso repetitivo por ende a continuación se mostrarán los resultados del Factor Externo y sus incidencias tal cual muestra la tabla 54.

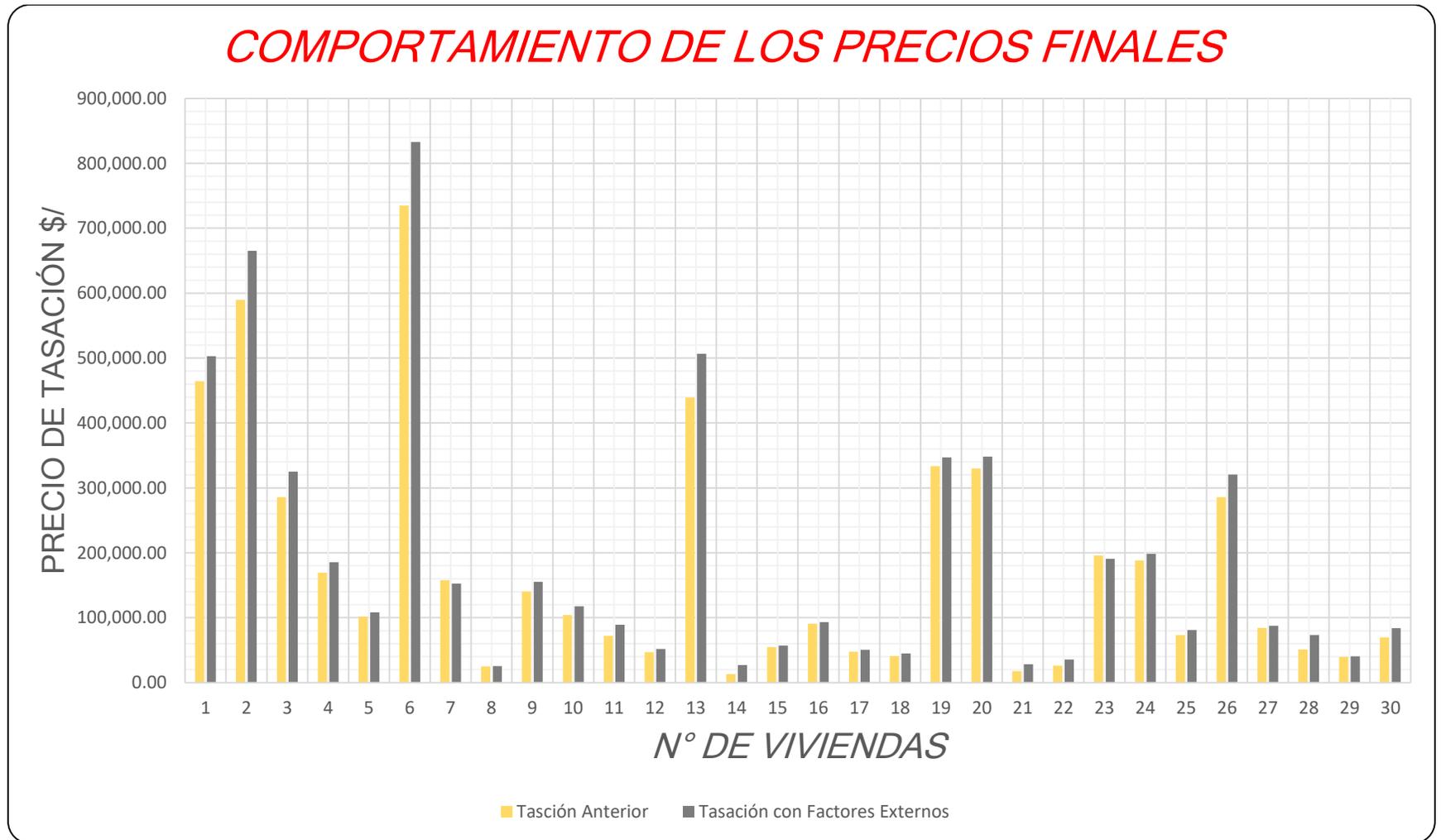
Tabla 54 Resumen de resultados Factores Externos

N° de Casa	Zona	Valor Comercial por Peritos	Valor con Factores Externos	Porcentaje de diferencia
Vivienda N° 1	RDM	464,502.45	502,813.09	7.62%
Vivienda N° 2	RDM	589,775.00	665,274.91	11.35%
Vivienda N° 3	RDM	285,884.76	324,937.16	12.02%
Vivienda N° 4	RDM	169,169.28	185,368.86	8.74%
Vivienda N° 5	RDM	101,671.99	108,216.31	6.05%
Vivienda N° 6	RDA	735,024.52	833,099.40	11.77%
Vivienda N° 7	RDM	157,610.50	152,409.86	3.30%
Vivienda N° 8	RDM	25,038.00	25,461.42	1.66%
Vivienda N° 9	RDA	140,540.48	155,349.45	9.53%
Vivienda N° 10	RDM	104,211.70	117,667.76	11.44%
Vivienda N° 11	RDM	72,025.00	89,304.18	19.35%
Vivienda N° 12	RDM	46,916.10	51,792.78	9.42%
Vivienda N° 13	RDM	439,108.80	506,616.07	13.33%
Vivienda N° 14	RDM	13,229.00	26,912.98	50.85%
Vivienda N° 15	RDM	54,800.00	57,003.96	3.87%
Vivienda N° 16	RDM	90,947.50	93,228.81	2.45%
Vivienda N° 17	RDM	47,864.80	50,773.78	5.73%
Vivienda N° 18	RDM	40,984.80	44,817.50	8.55%
Vivienda N° 19	RDM	333,579.00	346,966.76	3.86%
Vivienda N° 20	RDM	330,127.28	348,097.83	5.16%
Vivienda N° 21	RDM	17,689.11	28,446.57	37.82%
Vivienda N° 22	RDM	26,122.25	35,571.09	26.56%
Vivienda N° 23	RDM	195,794.60	190,681.98	2.61%
Vivienda N° 24	RDM	188,320.05	198,580.53	5.17%
Vivienda N° 25	RDM	73,290.40	81,161.99	9.70%
Vivienda N° 26	RDM	285,661.81	320,579.00	10.89%
Vivienda N° 27	RDM	84,168.05	87,437.32	3.74%
Vivienda N° 28	RDM	50,950.20	73,463.79	30.65%
Vivienda N° 29	RDM	39,830.00	40,523.84	1.71%
Vivienda N° 30	RDM	69,580.00	84,114.26	17.28%

Elaboración: Los autores

A continuación, se presenta la Tabla 55, que muestra un gráfico comparativo del comportamiento de los precios finales de 30 viviendas, contrastando la tasación anterior con la tasación que incluye los factores externos propuestos. Este gráfico de barras permite visualizar de manera clara las variaciones en los precios de tasación para cada vivienda.

Tabla 55 Gráfico comparativo de Tasación Factores Externos vs Tasación Anterior



Elaboración: Los autores

4.1.2 Factores Internos

a). Muestras – (Método de mercado)

En esta ocasión las muestras serán las mismas que se tomaron en la tasación inicial del estudio.

Tabla 56. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1 para F. Interno

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES							
(Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria, Área de Terreno: 212.00 m2, con un frente de 10.5 metros. Área Techada: 340m2, Precio de Venta 590,000.00 dolares.	https://urbana.pe/immoblie/c/la/licitado/ved/cah-venta-de-casa-en-santa-victoria-chidayo-a-mse-dormitorios-90523184	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	170.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letrero	979998110	Corredor Curilizza	Regular / Plana	RDM	180.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria, Área Techada: 180.00 m2, Precio de Venta 640,000.00 dolares.	Letrero	979682162	Corredor Charo Mejail	Regular / Plana	RDM	120.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los mismos parámetros ya mencionado anteriormente con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 1.

Figura 304. Factores Internos de Homologación de la Vivienda N° 1

DATOS DE CASA BASE	
F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	1.00
F.SIST. ESTRUCT	VALORES
Albañilería	1.00
F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
ILUMINACIÓN NATURAL	VALOR
# Ventanas	1.00
FUNCIONALIDAD	VALOR
Vivienda	1.00
DISEÑO DE FACHADA	VALOR
Moderna	1.00

Elaboración: Los autores

Se presentan los parámetros ya mencionados anteriormente con sus respectivos valores para la calificación de las muestras de la vivienda N°1.

Figura 305. Factores Internos de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1

F. DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	
ILUMINACIÓN NATURAL	VALORES
<3 ventanas	0.95
3 ventanas	1.00
>3 ventanas	1.05
FUNCIONALIDAD	VALORES
Vivienda	1.00
Casa/Negocio, etc	0.90
DISEÑO DE FACHADA	VALORES
Diseño Básico	0.95
Diseño Moderno	1.00

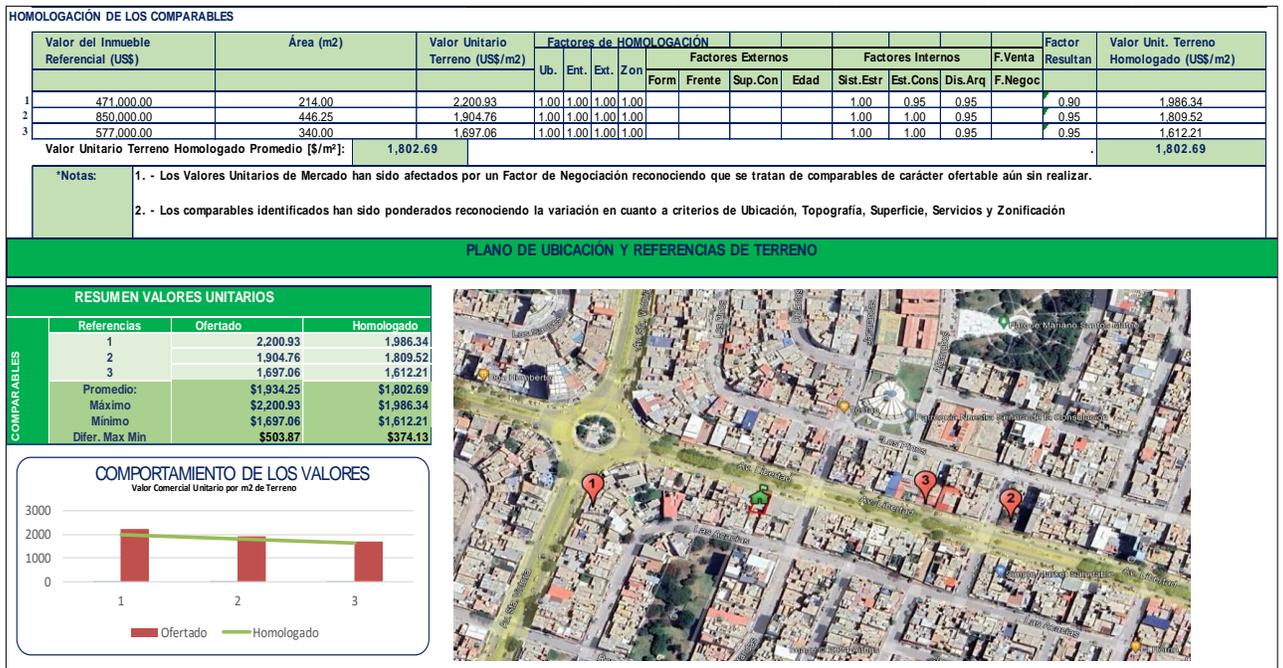
FACT. SISTEMA ESTRUCTURAL	VALORES
Estructura de Concreto Armado	0.90
Estructura de Acero	0.95
Estructura de Albanilería	1.00
Estructura de Madera	1.08
Estructura de Tierra	1.10

F.ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALORES
Bueno	0.95
Normal/Regular	1.00
Malo	1.05
Ruinoso	1.10

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 1, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y solo la calificación de los factores internos y los factores del RNT.

Figura 306. Homologación con Factores Internos de las muestras – Vivienda



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$2,200.93, y después de aplicar los factores internos de homologación propuestos, dicho valor se disminuyó a \$1,986.34. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor inicial de \$1,904.76 por metro cuadrado, y tras la aplicación de los factores internos de homologación, este valor disminuyó a \$1809.52. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,679.06, y después de aplicar los factores internos de homologación propuestos, el valor se disminuyó a \$1,612.21.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 1, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece, llegando así a darle un valor al terreno de la vivienda.

$$VT = At \times Vuth$$

Donde:

VT: Valor de terreno total.

At: Área de Terreno del inmueble sujeto

Vuth: Valor unitario del terreno obtenido del estudio de mercado

Figura 307. Valor del Terreno con Factores Internos de la Vivienda N° 1

	AV:	LIBERTAD N° 376, MZ. C-3, LOTE 3, URB. SANTA VICTORIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO
	VU=	\$ 1,802.69 /m ² (Valor unitario del muestreo)
→	VT=	\$ 367,550.46 /m ² (Valor del terreno)
	AREAS:	
→	AT=	203.89 m ²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 1 según los parámetros y valores establecidos en el RNT según muestra la Figura 308.

Figura 308. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1

VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:

PRIMER PISO

ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (\$/ /m2)	COSTO COMERCIAL. (\$/ /m2)
Muros y Columnas	D	269.550	396.397
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	D	117.230	172.397
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	C	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
Vu. =		S/. 910.620 /m ²	S/. 1,339.147 /m ²

Area Techada = 280.24 m2

COSTO DIRECTO=	S/.	1,339.147
GAST.GENER. 10%	S/	133.91
UTILIDAD 5%=	S/	66.96
SUBTOTAL=	S/	1,540.02
TOTAL=	S/	1,540.02 SOLES
	S/	412.87 DÓLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Regular
 Antigüedad : 50 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

TABLA N° 1
 PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS, HABITACIONES Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA.

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	15	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	82
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	80	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.
 NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

D = 47%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

$$VE = AT(VU1 \cdot P_{iso}(1 - \%DEP.))$$



VE= \$61,322.98

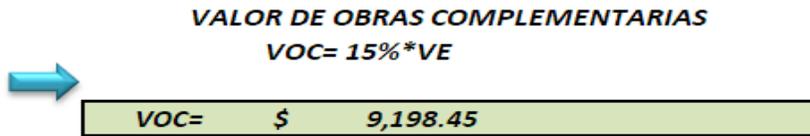


VE(total)= \$ 61,322.98

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación.

Figura 309. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1



Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares.

Figura 310. Valor Total del Predio con Factor Interno - Vivienda N° 1

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$$VTP = VT + VE + VOC$$

Donde:

- VTP: Valor total del predio
- VT: Valor del terreno
- VE: Valor de la edificación
- VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	
	VALOR COMERCIAL	
Valor del terreno (VT)	\$	367,550.46
Valor de la edificación (VE)	\$	61,322.98
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	9,198.45

VALOR TOTAL DEL PREDIO =	\$	438,071.89
---------------------------------	-----------	-------------------

C = S/. 3.73 / \$. (Factor de cambio)

Por lo tanto:

VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

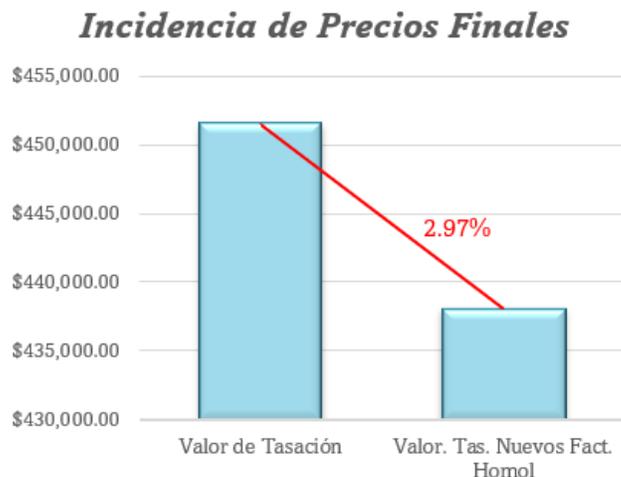
VTPa= \$ 438,071.89 → (En dólares)

VTPa= S/ 1,634,008.17 → (En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 311 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 311 Gráfico de Incidencia de Factores Internos de Homologación Casa N° 1



Elaboración: Los autores

Se presenta un resumen de las tasaciones de las 30 viviendas en la tabla 57 para no ser repetitivo el desarrollo. En ella se detallan las características clave de la zona, el valor comercial anterior dado por peritos, el nuevo valor ajustado según los factores internos propuestos, y la diferencia porcentual entre ambos. Esta presentación permite una comparación rápida y efectiva, facilitando la comprensión del impacto de los factores internos en la valoración de las viviendas.

Tabla 57 Resumen de resultados Factores Internos

N° de Casa	Zona	Valor Comercial por Peritos	Valor con Factores Internos	Porcentaje de diferencia
Vivienda N° 1	RDM	464,502.45	438,071.89	5.69%
Vivienda N° 2	RDM	589,775.00	649,115.41	9.14%
Vivienda N° 3	RDM	285,884.76	325,391.82	12.14%
Vivienda N° 4	RDM	169,169.28	164,761.38	2.61%
Vivienda N° 5	RDM	101,671.99	109,018.21	6.74%
Vivienda N° 6	RDA	735,024.52	876,331.39	16.12%
Vivienda N° 7	RDM	157,610.50	144,868.58	8.08%
Vivienda N° 8	RDM	25,038.00	25,410.91	1.47%
Vivienda N° 9	RDA	140,540.48	173,183.05	18.85%
Vivienda N° 10	RDM	104,211.70	116,943.99	10.89%
Vivienda N° 11	RDM	72,025.00	88,404.08	18.53%
Vivienda N° 12	RDM	46,916.10	56,709.41	17.27%
Vivienda N° 13	RDM	439,108.80	458,272.87	4.18%

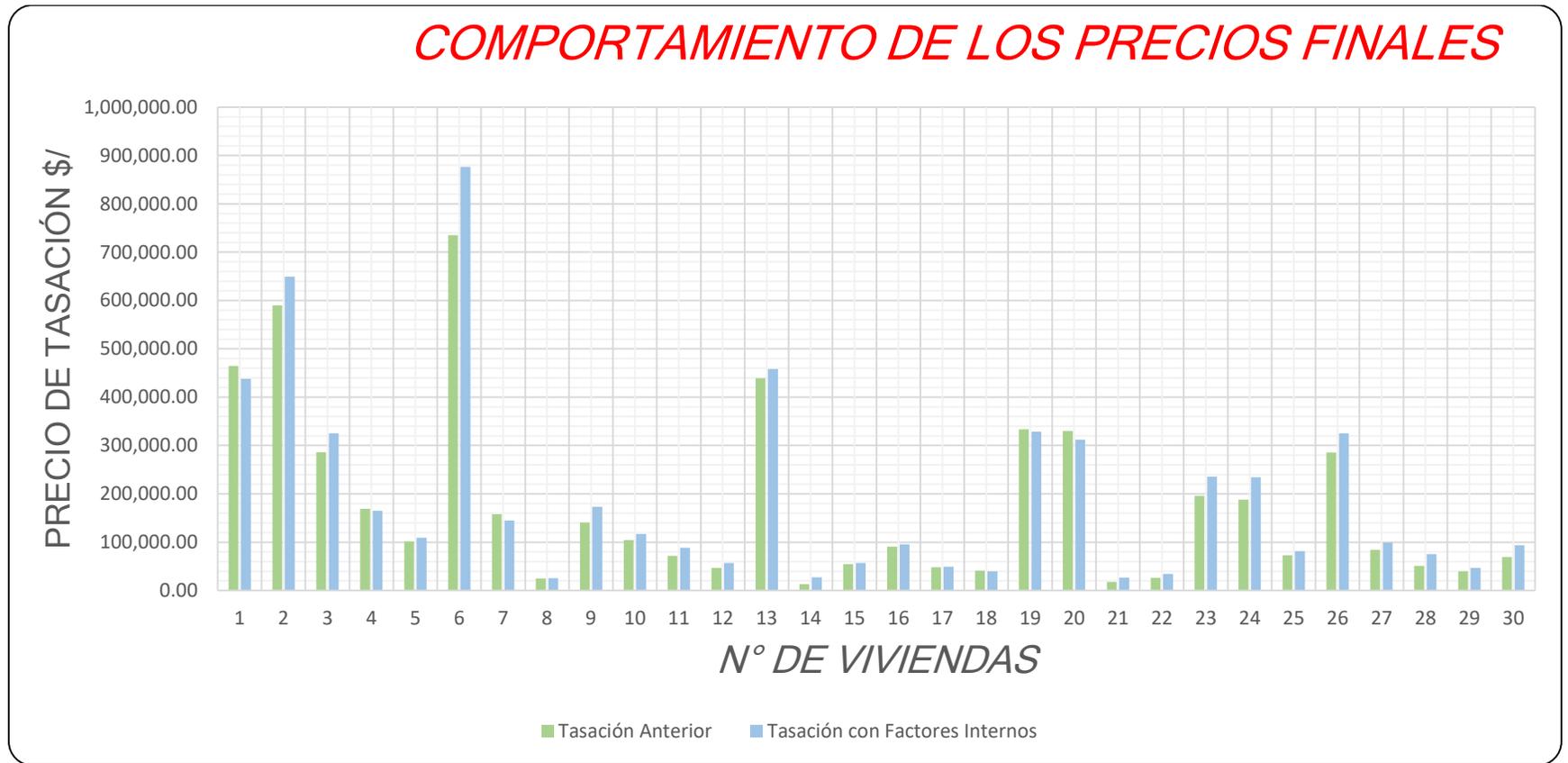
Vivienda N° 14	RDM	13,229.00	27,037.18	51.07%
Vivienda N° 15	RDM	54,800.00	57,099.36	4.03%
Vivienda N° 16	RDM	90,947.50	95,328.33	4.60%
Vivienda N° 17	RDM	47,864.80	49,373.51	3.06%
Vivienda N° 18	RDM	40,984.80	39,749.60	3.01%
Vivienda N° 19	RDM	333,579.00	328,576.01	1.50%
Vivienda N° 20	RDM	330,127.28	312,260.84	5.41%
Vivienda N° 21	RDM	17,689.11	26,738.93	33.85%
Vivienda N° 22	RDM	26,122.25	34,482.18	24.24%
Vivienda N° 23	RDM	195,794.60	235,570.69	16.88%
Vivienda N° 24	RDM	188,320.05	234,420.51	19.67%
Vivienda N° 25	RDM	73,290.40	81,065.10	9.59%
Vivienda N° 26	RDM	285,661.81	324,920.63	12.08%
Vivienda N° 27	RDM	84,168.05	98,975.50	14.96%
Vivienda N° 28	RDM	50,950.20	75,424.38	32.45%
Vivienda N° 29	RDM	39,830.00	46,631.85	14.54%
Vivienda N° 30	RDM	69,580.00	93,527.93	25.61%

Elaboración: Los autores

En la tabla 58 se muestra un gráfico comparativo del comportamiento de los precios finales de 30 viviendas, contrastando la tasación anterior con la tasación que incluye los factores internos propuestos. Este gráfico de barras permite visualizar de manera clara las variaciones en los precios de tasación para cada vivienda.

El eje horizontal representa el número de viviendas, del 1 al 30, mientras que el eje vertical muestra el precio de tasación en una escala que va de 0 a 1.000.000,00 (\$). Cada vivienda está representada por dos barras adyacentes: la barra verde claro indica la tasación anterior, y la barra azul claro muestra la tasación con factores internos aplicados.

Tabla 58 Gráfico comparativo de Tasación Factores Internos vs Tasación Anterior



Elaboración: Los autores

4.1.3 Factor de Venta

a). Muestras – (Método de mercado)

En esta ocasión las muestras serán las mismas que se tomaron en la tasación inicial del estudio.

Tabla 59. Análisis metodológico de las muestras para la vivienda N° 1 para Factor Venta

ANÁLISIS METODOLÓGICO							
MÉTODO DE COSTOS O REPOSICIÓN (OFERTA DE TERRENOS EN EL MERCADO)							
DATOS GENERALES DE LOS COMPARABLES (Evidenciar como mínimo tres (03) muestras)							
Descripción / Ubicación	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)	Teléfono	Nombre de Contacto	Forma / Topografía	Zonificación	Distancia al Inmueble (m)	Fecha
1 Casa 3 pisos, en Venta ubicada en Av. Santa Victoria N° 515, Urb. Santa Victoria. Área de Terreno: 212.00 m ² , con un frente de 10.5 metros. Área Techada: 340m ² , Precio de Venta 590,000.00 dolares.	https://urbana.com.inmuebles.co/ajustado/vedcal-venta-de-casa-en-santa-victoria-chidayo-5-a-mas-dormitorios-90523184	981116771	Corredor Alvaro Zavala	Regular / Plana	RDM	170.00	5-Abr-2024
2 Casa en Venta ubicado en Esquina de Av. Libertad y Calle Los Mangos, Urb. Santa Victoria.	Letrero	979998110	Corredor Orlizaza	Regular / Plana	RDM	180.00	5-Abr-2024
3 Casa en Venta de 2 piso, ubicado en Av. Libertad 461, Urb. Santa Victoria. Área Techada: 180.00 m ² , Precio de Venta 640,000.00 dolares.	Letrero	979682162	Corredor Charo Mejall	Regular / Plana	RDM	120.00	5-Abr-2024

Elaboración: Los autores

Se presentan los mismos parámetros ya mencionando anteriormente con sus respectivos valores para la calificación de la Vivienda N° 1.

Figura 312. Factor de Venta de Homologación para las muestras de la Vivienda N° 1

DATOS MUESTRAS	
F. VENTA	VALORES
al 95%	0.95
al 90%	0.90

Elaboración: Los autores

Se presenta la calificación de las 3 muestras tomadas para la comparación con la Vivienda N° 1, incluyendo el precio de venta en dólares (Ver Anexo 3) y solo la calificación del factor de venta y los factores del RNT.

Figura 313. Homologación con Factor de Venta de las muestras – Vivienda N°1

HOMOLOGACIÓN DE LOS COMPARABLES																	
Valor del Inmueble Referencial (US\$)	Área (m2)	Valor Unitario Terreno (US\$/m2)	Factores de HOMOLOGACIÓN								F.Venta	Factor Resultan	Valor Unit. Terreno Homologado (US\$/m2)				
			Ub.	Ent.	Ext.	Zon	Factores Externos			Factores Internos							
								Form	Frente	Sup.Con	Edad	Sist.Estr	Est.Cons	Dis.Arq	F.Negoc		
1	471.000,00	214,00	2.200,93	1,00	1,00	1,00	1,00								0,95	0,95	2.090,88
2	850.000,00	446,25	1.904,76	1,00	1,00	1,00	1,00								0,95	0,95	1.809,52
3	577.000,00	340,00	1.697,06	1,00	1,00	1,00	1,00								0,95	0,95	1.612,21
Valor Unitario Terreno Homologado Promedio [\$/m²]:		1,837,54															

***Notas:**

- Los Valores Unitarios de Mercado han sido afectados por un Factor de Negociación reconociendo que se tratan de comparables de carácter ofertable aún sin realizar.
- Los comparables identificados han sido ponderados reconociendo la variación en cuanto a criterios de Ubicación, Topografía, Superficie, Servicios y Zonificación

PLANO DE UBICACIÓN Y REFERENCIAS DE TERRENO

RESUMEN VALORES UNITARIOS			
COMPARABLES	Referencias	Ofertado	Homologado
	1	2.200,93	2.090,88
	2	1.904,76	1.809,52
	3	1.697,06	1.612,21
	Promedio:	\$1.934,25	\$1.837,54
	Máximo	\$2.200,93	\$2.090,88
	Mínimo	\$1.697,06	\$1.612,21
	Difer. Max Min	\$503,87	\$478,68



Elaboración: Los autores

En el caso de la primera muestra, el valor por metro cuadrado ofertado inicialmente es de \$2,200.93, y después de aplicar el factor venta de homologación propuestos, dicho valor disminuyó a \$2,090.89. En la segunda muestra, la vivienda tenía un valor Terreno inicial de \$1,904.76 por metro cuadrado, y tras la aplicación del factor venta de homologación, este valor disminuyó a \$1,809.52. En la tercera muestra, el valor ofertado por metro cuadrado fue de \$1,679.06, y después de aplicar el factor venta de homologación propuesto, el valor disminuyó a \$1,612.21.

Se halla el valor del terreno de la vivienda N° 1, teniendo en cuenta las características de la vivienda y los valores que el RNT establece, tal cual se muestra en la figura 314.

$$VT = At \times Vuth$$

Donde:

VT: Valor de terreno total.

At: Área de Terreno del inmueble sujeto

Vuth: Valor unitario del terreno obtenido del estudio de mercado

Figura 314. Valor del Terreno con Factor de Venta de la Vivienda N° 1

AV: LIBERTAD N° 376, MZ. C-3, LOTE 3, URB. SANTA VICTORIA, DISTRITO Y PROVINCIA DE CHICLAYO


VU= \$ 1,837.54 /m² (Valor unitario del muestreo)
VT= \$ 374,656.03 /m² (Valor del terreno)

AREAS:


AT= 203.89 m²

Elaboración: Los autores

b). Método Residual

Se califican las características de la Vivienda N° 1 según los parámetros y valores establecidos en el RNT según muestra la Figura 315.

Figura 315. Valor de Edificación de la Vivienda N° 1

VALUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Usando el Anexo 01 Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificaciones - Ejercicio fiscal 2024, para la Costa al 31 de Abril de 2024. Los valores unitarios oficiales de la edificación (VUE) serán:

PRIMER PISO

ELEMENTOS	CODIGO	COSTO UNIT. (S/. /m2)	COSTO COMERCIAL. (S/. /m2)
Muros y Columnas	D	269.550	396.397
Techos	C	205.620	302.382
Pisos	D	117.230	172.397
Puertas y Ventanas	D	101.710	149.574
Revestimientos	F	76.840	113.000
Baños	C	65.390	96.162
ii.ee. y ii.ss.	E	74.280	109.235
Vu. =		S/. 910.620 /m ²	S/. 1,339.147 /m ²
Area Techada = 280.24 m ²		COSTO DIRECTO= S/.	1,339.147
		GAST.GENER. 10% S/	133.91
		UTILIDAD 5%= S/	66.96
		SUBTOTAL= S/	1,540.02
		TOTAL= S/	1,540.02 SOLES
			S/ 412.87 DÓLARES

- El Valor de la Edificación (VE) se obtendrá:

De acuerdo a la Tabla N°01 el porcentaje para el cálculo de la Depreciación por Antigüedad y Estado de Conservación según el Material Estructural Predominante para Tiendas, Depósitos, Centros de Recreación o Esparcimiento, Clubs Sociales o Instituciones es

Estado de conservación : Regular
 Antigüedad : 50 Años
 Uso : Vivienda
 Material Predominante: Ladrillo

Tabla N° 1
 PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA

Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	35
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	12	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	18	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	85
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	90
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	85
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	80	90
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	90	90

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.
 NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.

De la tabla la depreciación para todos los niveles será:

D = 47%

El valor de la construcción para el primer nivel será:

VE = AT(VU1*Piso(1-%DEP.))



VE= \$61,322.98



VE(total)= \$ 61,322.98

Elaboración: Los autores

En necesario hallar el Valor de Obras Complementarias, para ello se le multiplica el 15% del valor de la edificación, como se muestra en la figura 316.

Figura 316. Valor de Obras Complementarias de la Vivienda N° 1

VALOR DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

VOC= 15%*VE



VOC= \$ 9,198.45

Elaboración: Los autores

Para hallar el valor total del predio hacemos la sumatoria de los valores calculados anteriormente y el resultado lo podemos tener en soles y dólares, como se muestra en la figura 317.

Figura 317. Valor Total del Predio con Factor de Venta - Vivienda N° 1

CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE LAS VALUACIONES

VALOR TOTAL DEL PREDIO (VTP)

El Predio Urbano está determinado por la siguiente formula:

$$VTP = VT + VE + VOC$$

Donde:

- VTP: Valor total del predio
- VT: Valor del terreno
- VE: Valor de la edificación
- VOC: Valor de obras complementarias

	TIPO DE TASACIÓN	
	VALOR COMERCIAL	
Valor del terreno (VT)	\$	374,656.03
Valor de la edificación (VE)	\$	61,322.98
Val. Obras complementarias (VOC)	\$	11,698.45
VALOR TOTAL DEL PREDIO = \$ 447,677.46		

C = S/. 3.73 /\$. (Factor de cambio)

Por lo tanto:

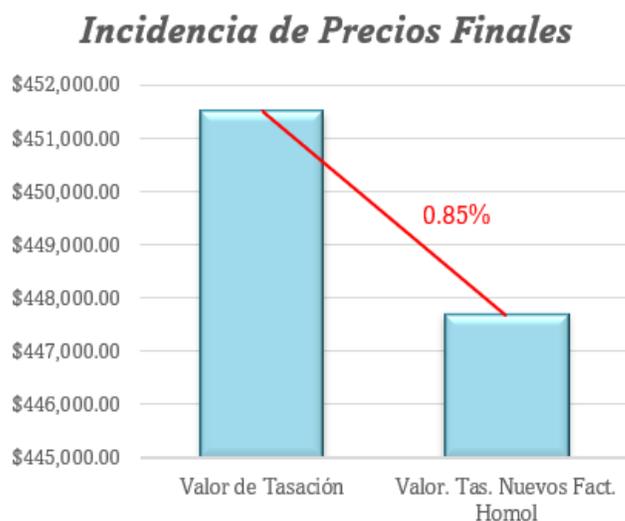
VALOR TOTAL DEL PREDIO (Comercial)

VTPa= \$ 447,677.46	➡	(En dólares)
VTPa= S/ 1,669,836.93	➡	(En soles)

Elaboración: Los autores

Existe una diferencia entre el precio final hecha por el perito tasador y el precio final de nuestra tesis, la figura 318 muestra el porcentaje de diferencia.

Figura 318 Gráfico de Incidencia de Factor de Venta de Homologación Casa N° 1



Elaboración: Los autores

Se presenta un resumen de las tasaciones de las 30 viviendas en la tabla 60 para no ser repetitivo el desarrollo. En ella se detallan las características clave de la zona, el valor comercial anterior dado por peritos, el nuevo valor ajustado según los factores internos propuestos, y la diferencia porcentual entre ambos. Esta presentación permite una comparación rápida y efectiva, facilitando la comprensión del impacto de los factores internos en la valoración de las viviendas.

Tabla 60 Resumen de resultados Factor de Venta

N° de Casa	Zona	Valor Comercial por Peritos	Valor con Factor de Venta	Porcentaje de diferencia
Vivienda N° 1	RDM	464,502.45	447,677.46	3.62%
Vivienda N° 2	RDM	589,775.00	671,525.24	12.17%
Vivienda N° 3	RDM	285,884.76	314,306.54	9.04%
Vivienda N° 4	RDM	169,169.28	159,172.38	5.91%
Vivienda N° 5	RDM	101,671.99	111,027.01	8.43%
Vivienda N° 6	RDA	735,024.52	889,950.07	17.41%
Vivienda N° 7	RDM	157,610.50	144,201.44	8.51%
Vivienda N° 8	RDM	25,038.00	25,590.50	2.16%
Vivienda N° 9	RDA	140,540.48	178,546.25	21.29%
Vivienda N° 10	RDM	104,211.70	123,903.04	15.89%
Vivienda N° 11	RDM	72,025.00	97,073.27	25.80%
Vivienda N° 12	RDM	46,916.10	58,140.55	19.31%

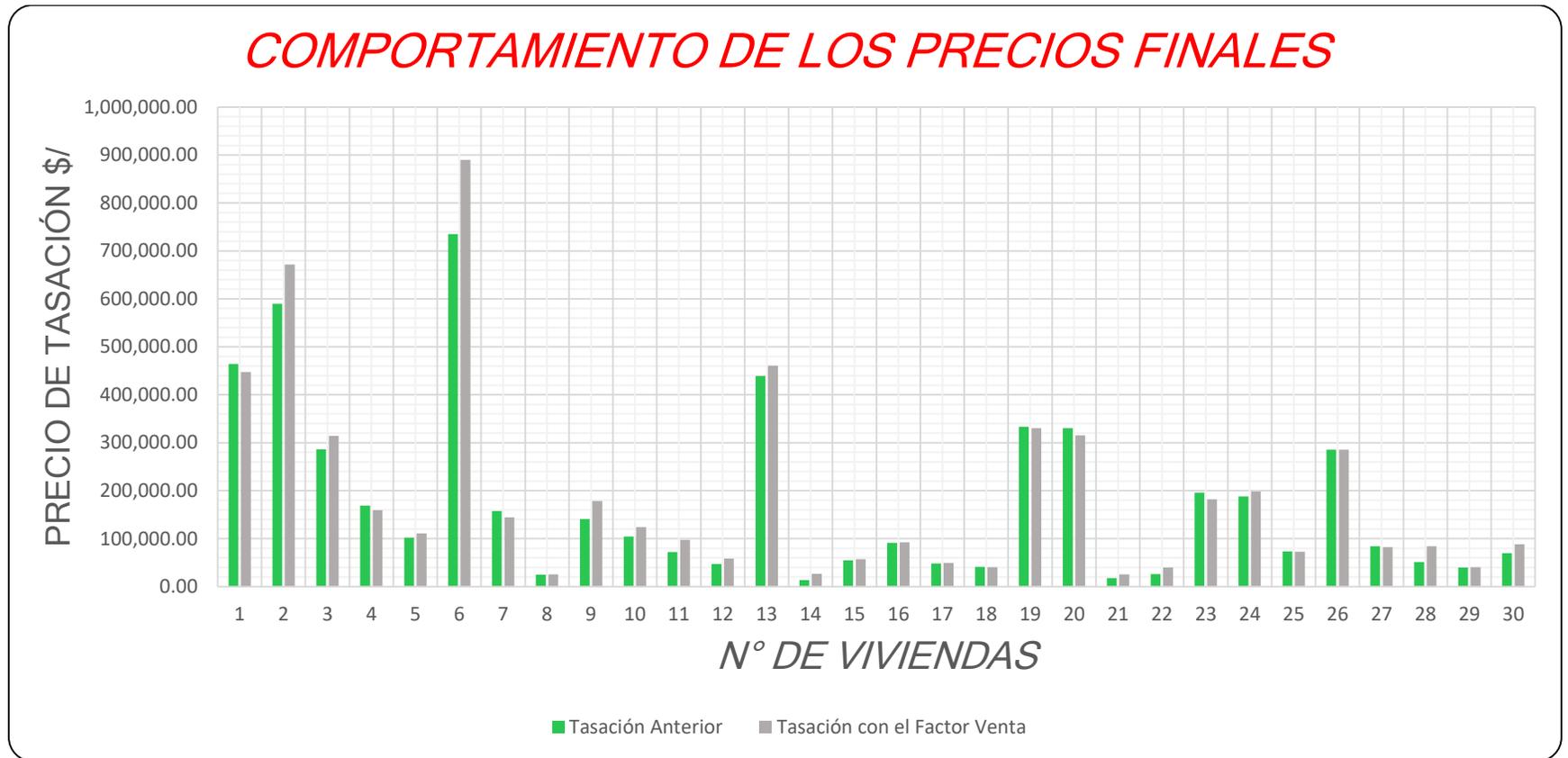
Vivienda N° 13	RDM	439,108.80	460,888.21	4.73%
Vivienda N° 14	RDM	13,229.00	26,475.58	50.03%
Vivienda N° 15	RDM	54,800.00	57,269.76	4.31%
Vivienda N° 16	RDM	90,947.50	92,640.75	1.83%
Vivienda N° 17	RDM	47,864.80	49,487.05	3.28%
Vivienda N° 18	RDM	40,984.80	40,177.10	1.97%
Vivienda N° 19	RDM	333,579.00	330,240.26	1.00%
Vivienda N° 20	RDM	330,127.28	315,320.25	4.49%
Vivienda N° 21	RDM	17,689.11	25,601.91	30.91%
Vivienda N° 22	RDM	26,122.25	39,863.03	34.47%
Vivienda N° 23	RDM	195,794.60	182,256.40	6.91%
Vivienda N° 24	RDM	188,320.05	198,170.56	4.97%
Vivienda N° 25	RDM	73,290.40	72,923.64	0.50%
Vivienda N° 26	RDM	285,661.81	285,359.23	0.11%
Vivienda N° 27	RDM	84,168.05	82,095.26	2.46%
Vivienda N° 28	RDM	50,950.20	84,116.82	39.43%
Vivienda N° 29	RDM	39,830.00	40,128.14	0.74%
Vivienda N° 30	RDM	69,580.00	88,353.85	21.25%

Elaboración: Los autores

A continuación, se presenta la Tabla 61, que muestra un gráfico comparativo del comportamiento de los precios finales de 30 viviendas, contrastando la tasación anterior con la tasación que incluye el factor venta propuesto. Este gráfico de barras permite visualizar de manera clara las variaciones en los precios de tasación para cada vivienda.

El eje horizontal representa el número de viviendas, del 1 al 30, mientras que el eje vertical muestra el precio de tasación en una escala que va de 0 a 1.000.000,00 (\$). Cada vivienda está representada por dos barras adyacentes: la barra verde claro indica la tasación anterior, y la barra azul claro muestra la tasación con factor venta aplicado.

Tabla 61 Gráfico comparativo de Tasación Factor de Venta vs Tasación Anterior



Elaboración: Los autores

Antes de presentar los resultados detallados, es importante proporcionar una visión general de los datos obtenidos en nuestro estudio de tasación de viviendas. Para ello, se han elaborado dos tablas complementarias que ofrecen una perspectiva completa de los resultados.

La Tabla 62, titulada "Resumen de resultados", presenta una matriz detallada que muestra los valores de tasación para cada una de las 30 viviendas analizadas. Esta tabla incluye cinco columnas que representan diferentes escenarios de valoración: el Valor Comercial Anterior, el Valor con Nuevos Factores de Homologación, el Valor con Factores Externos, el Valor con Factores Internos, y el Valor con Factor de Venta. Esta disposición permite una comparación directa entre los distintos métodos de tasación aplicados a cada propiedad.

Tabla 62. Resumen de resultados

Número de Viviendas	Valor Comercial Anterior (\$)	Valor con Nuevos Factores de Homologación	Valor con Factores Externos	Valor con Factores Internos	Valor con Factor de Venta
Vivienda N° 1	464,502.45	488,328.74	502,813.09	438,071.89	447,677.46
Vivienda N° 2	589,775.00	612,095.07	665,274.91	649,115.41	671,525.24
Vivienda N° 3	285,884.76	301,292.17	324,937.16	325,391.82	314,306.54
Vivienda N° 4	169,169.28	170,552.34	185,368.86	164,761.38	159,172.38
Vivienda N° 5	101,671.99	102,232.21	108,216.31	109,018.21	111,027.01
Vivienda N° 6	735,024.52	758,816.03	833,099.40	876,331.39	889,950.07
Vivienda N° 7	157,610.50	165,309.10	152,409.86	144,868.58	144,201.44
Vivienda N° 8	25,038.00	25,550.51	25,461.42	25,410.91	25,590.50
Vivienda N° 9	140,540.48	146,632.21	155,349.45	173,183.05	178,546.25
Vivienda N° 10	104,211.70	106,240.32	117,667.76	116,943.99	123,903.04
Vivienda N°11	72,025.00	75,050.10	89,304.18	88,404.08	97,073.27
Vivienda N° 12	46,916.10	49,420.50	51,792.78	56,709.41	58,140.55
Vivienda N° 13	439,108.80	435,941.81	506,616.07	458,272.87	460,888.21
Vivienda N° 14	13,229.00	13,929.78	26,912.98	27,037.18	26,475.58
Vivienda N° 15	54,800.00	55,091.16	57,003.96	57,099.36	57,269.76
Vivienda N° 16	90,947.50	88,457.26	93,228.81	95,328.33	92,640.75
Vivienda N° 17	47,864.80	50,300.20	50,773.78	49,373.51	49,487.05
Vivienda N° 18	40,984.80	43,050.70	44,817.50	39,749.60	40,177.10
Vivienda N° 19	333,579.00	340,200.19	346,966.76	328,576.01	330,240.26
Vivienda N° 20	330,127.28	334,682.04	348,097.83	312,260.84	315,320.25
Vivienda N° 21	17,689.11	18,663.80	28,446.57	26,738.93	25,601.91

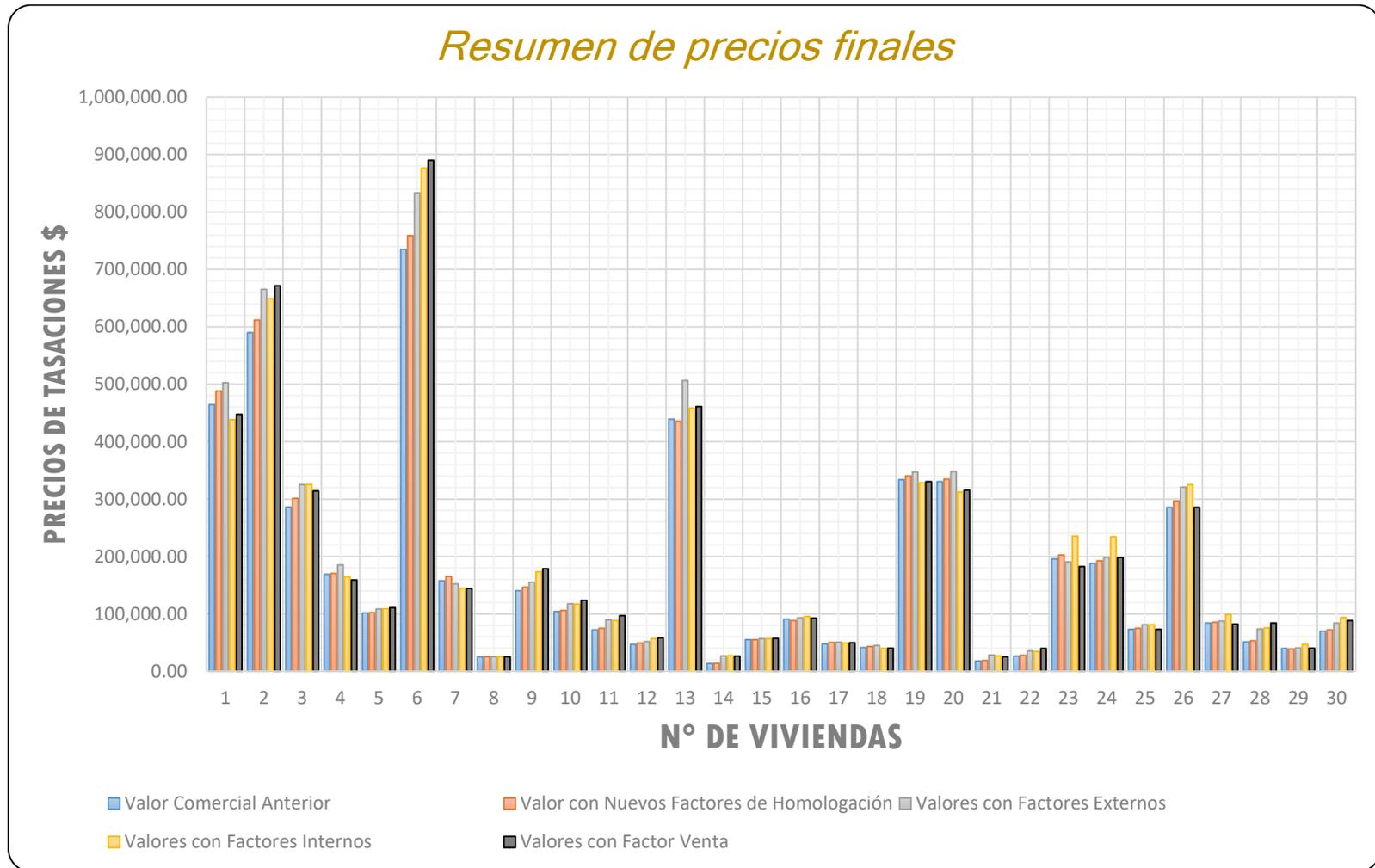
<i>Vivienda N° 22</i>	<i>26,122.25</i>	<i>27,758.65</i>	<i>35,571.09</i>	<i>34,482.18</i>	<i>39,863.03</i>
<i>Vivienda N° 23</i>	<i>195,794.60</i>	<i>202,280.89</i>	<i>190,681.98</i>	<i>235,570.69</i>	<i>182,256.40</i>
<i>Vivienda N° 24</i>	<i>188,320.05</i>	<i>192,185.27</i>	<i>198,580.53</i>	<i>234,420.51</i>	<i>198,170.56</i>
<i>Vivienda N° 25</i>	<i>73,290.40</i>	<i>75,085.64</i>	<i>81,161.99</i>	<i>81,065.10</i>	<i>72,923.64</i>
<i>Vivienda N° 26</i>	<i>285,661.81</i>	<i>296,297.36</i>	<i>320,579.00</i>	<i>324,920.63</i>	<i>285,359.23</i>
<i>Vivienda N° 27</i>	<i>84,168.05</i>	<i>85,309.10</i>	<i>87,437.32</i>	<i>98,975.50</i>	<i>82,095.26</i>
<i>Vivienda N° 28</i>	<i>50,950.20</i>	<i>53,248.12</i>	<i>73,463.79</i>	<i>75,424.38</i>	<i>84,116.82</i>
<i>Vivienda N° 29</i>	<i>39,830.00</i>	<i>38,492.23</i>	<i>40,523.84</i>	<i>46,631.85</i>	<i>40,128.14</i>
<i>Vivienda N° 30</i>	<i>69,580.00</i>	<i>72,259.97</i>	<i>84,114.26</i>	<i>93,527.93</i>	<i>88,353.85</i>

Elaboración: Los autores

Complementando esta información numérica, la Tabla 63 ofrece una representación gráfica titulada "Resumen de precios finales". Este gráfico de barras multicolor ilustra visualmente los mismos datos presentados en la Tabla 62. Cada vivienda está representada en el eje horizontal, mientras que el eje vertical muestra los precios de tasación en una escala que va de 0 a 1.000.000 de unidades monetarias. Las barras de colores corresponden a los diferentes valores de tasación mencionados anteriormente, permitiendo una rápida identificación de patrones y variaciones entre los métodos de valoración para cada propiedad.

Juntas, estas tablas proporcionan una visión integral de los resultados de nuestro estudio, permitiendo tanto un análisis detallado de los valores numéricos como una apreciación visual de las tendencias y diferencias en las tasas de las 30 viviendas evaluadas.

Tabla 63. Gráfico de Resumen de resultados



Elaboración: Los autores

CAPITULO V: DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Discusión de hipótesis

6.1.1 Hipótesis General: Nuevos Factores de Homologación

La hipótesis general planteaba que al aplicar nuevos valores de homologación se obtendría un precio final más cercano al valor de tasación comercial de viviendas unifamiliares en Chiclayo. Los resultados respaldan esta hipótesis.

Tras un exhaustivo estudio de mercado y análisis de factores, se encontró que 21 de las 30 viviendas previamente tasadas no habían aplicado el método de mercado, a pesar de existir comparables con características similares. Al aplicar los nuevos factores de homologación propuestos, se logró un ajuste más preciso.

Para las 8 viviendas con valores de compraventa disponibles, la diferencia promedio entre la nueva tasación y el precio de venta fue solo del 1.73%, demostrando una alta precisión. Incluso considerando las 30 viviendas, la diferencia promedio con las tasaciones anteriores fue de apenas 3,23%, y la diferencia de las tasaciones anteriores frente a las ocho compraventas es de 3.93%.

Estos hallazgos validan la efectividad de los nuevos factores de homologación al arrojar valores finales mucho más cercanos a los precios reales de mercado. Por lo tanto, se concluye que la hipótesis general que motivó esta investigación **ES VÁLIDA** y queda respaldada por la evidencia empírica recopilada como ilustra la tabla 64.

Tabla 64 Contrastación de hipótesis general

Hipótesis Planteadas	Método Aplicado	Resultado Obtenido	Observaciones
<i>HG: La aplicación de nuevos factores de homologación permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.</i>	<i>Método de Mercado y Residual</i>	<i>En la aplicación de los nuevos factores de homologación, se obtuvo una diferencia promedio de 3.23% en las 30 viviendas evaluadas con respecto al valor de la tasación comercial anterior y en 8 viviendas se obtuvo una diferencia promedio de 1.73% respecto al valor de compraventa de las tasaciones previas</i>	<i>Se confirmó la hipótesis general ya que los nuevos factores de homologación nos permiten obtener un precio final más apropiado respecto al valor de la tasación comercial de la vivienda, esto se ve reflejado en el porcentaje del valor de compraventa de las mismas.</i>

Elaboración: Los autores.

En la tabla 65 se muestra el valor comercial anterior y el valor con los nuevos factores de homologación y la diferencia que existe en dichos precios finales, llegando así a tener un promedio de 3.23%

Tabla 65. Porcentaje de diferencia nuevos Factores de Homologación.

Número de Viviendas	Valor Comercial Anterior (\$)	Valor con Nuevos Factores de Homologación	Porcentaje de diferencia
Casa N° 1	464,502.45	488,328.74	4.88%
Casa N° 2	589,775.00	612,095.07	3.65%
Casa N° 3	285,884.76	301,292.17	5.11%
Casa N° 4	169,169.28	170,552.34	0.81%
Casa N° 5	101,671.99	102,232.21	0.55%
Casa N° 6	735,024.52	758,816.03	3.14%
Casa N° 7	157,610.50	165,309.10	4.66%
Casa N° 8	25,038.00	25,550.51	2.01%
Casa N° 9	140,540.48	146,632.21	4.15%
Casa N° 10	104,211.70	106,240.32	1.91%
Casa N° 11	72,025.00	75,050.10	4.03%
Casa N° 12	46,916.10	49,420.50	5.07%
Casa N° 13	439,108.80	435,941.81	0.72%

Casa N° 14	13,229.00	13,929.78	5.03%
Casa N° 15	54,800.00	55,091.16	0.53%
Casa N° 16	90,947.50	88,457.26	2.74%
Casa N° 17	47,864.80	50,300.20	4.84%
Casa N° 18	40,984.80	43,050.70	4.80%
Casa N° 19	333,579.00	340,200.19	1.95%
Casa N° 20	330,127.28	334,682.04	1.36%
Casa N° 21	17,689.11	18,663.80	5.22%
Casa N° 22	26,122.25	27,758.65	5.90%
Casa N° 23	195,794.60	202,280.89	3.21%
Casa N° 24	188,320.05	192,185.27	2.01%
Casa N° 25	73,290.40	75,085.64	2.39%
Casa N° 26	285,661.81	296,297.36	3.59%
Casa N° 27	84,168.05	85,309.10	1.34%
Casa N° 28	50,950.20	53,248.12	4.32%
Casa N° 29	39,830.00	38,492.23	3.36%
Casa N° 30	69,580.00	72,259.97	3.71%
<i>Promedio</i>			3.23%

Elaboración: Los autores

5.2. Hipótesis Específicas

5.2.1. Hipótesis Específica 1: Factores Externos

Hipótesis específica 1 establecía que la aplicación de los factores externos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.

Después de realizar un minucioso estudio de mercado y analizar exhaustivamente los factores y valores de reajuste en comparación con otras muestras, los resultados obtenidos respaldan contundentemente esta hipótesis. En las 30 viviendas evaluadas, se obtuvo una diferencia promedio de 11.74% respecto al valor comercial de las tasaciones anteriores, demostrando que si hay una influencia

significativa en el valor de la tasación comercial directa. Concluyendo que la hipótesis específica 1 es correctamente **VÁLIDA** como muestra la tabla 66.

Tabla 66. *Contrastación de hipótesis específica 1*

Hipótesis Planteadas	Método Aplicado	Resultado Obtenido	Observaciones
<i>H1: La aplicación de los factores externos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.</i>	<i>Método de Mercado y Residual</i>	<i>En la aplicación de los factores externos se obtuvo una influencia promedio de 11.74% en las 30 viviendas evaluadas con respecto al valor de la tasación comercial anterior.</i>	<i>Se confirmó la hipótesis 1, ya que los factores externos si influyen significativamente en el valor de la tasación comercial</i>

Elaboración: Los autores.

En la tabla 67 se muestra el valor comercial anterior y el valor de factores externos y la diferencia que existe en dichos precios finales, llegando así a tener un promedio de 11.74%

Tabla 67. *Porcentaje de diferencia solo Factores Externos.*

Número de Viviendas	Valor Comercial Anterior (\$)	Valor con Factores Externos	Porcentaje de diferencia
Casa N° 1	464,502.45	502,813.09	7.62%
Casa N° 2	589,775.00	665,274.91	11.35%
Casa N° 3	285,884.76	324,937.16	12.02%
Casa N° 4	169,169.28	185,368.86	8.74%
Casa N° 5	101,671.99	108,216.31	6.05%
Casa N° 6	735,024.52	833,099.40	11.77%
Casa N° 7	157,610.50	152,409.86	3.30%
Casa N° 8	25,038.00	25,461.42	1.66%
Casa N° 9	140,540.48	155,349.45	9.53%

Casa N° 10	104,211.70	117,667.76	11.44%
Casa N° 11	72,025.00	89,304.18	19.35%
Casa N° 12	46,916.10	51,792.78	9.42%
Casa N° 13	439,108.80	506,616.07	13.33%
Casa N° 14	13,229.00	26,912.98	50.85%
Casa N° 15	54,800.00	57,003.96	3.87%
Casa N° 16	90,947.50	93,228.81	2.45%
Casa N° 17	47,864.80	50,773.78	5.73%
Casa N° 18	40,984.80	44,817.50	8.55%
Casa N° 19	333,579.00	346,966.76	3.86%
Casa N° 20	330,127.28	348,097.83	5.16%
Casa N° 21	17,689.11	28,446.57	37.82%
Casa N° 22	26,122.25	35,571.09	26.56%
Casa N° 23	195,794.60	190,681.98	2.61%
Casa N° 24	188,320.05	198,580.53	5.17%
Casa N° 25	73,290.40	81,161.99	9.70%
Casa N° 26	285,661.81	320,579.00	10.89%
Casa N° 27	84,168.05	87,437.32	3.74%
Casa N° 28	50,950.20	73,463.79	30.65%
Casa N° 29	39,830.00	40,523.84	1.71%
Casa N° 30	69,580.00	84,114.26	17.28%
<i>Promedio</i>			11.74%

Elaboración: Los autores.

5.2.2. Hipótesis Específica 2: Factores Internos

Hipótesis específica 2 establecía que la aplicación de los factores internos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.

Después de realizar un minucioso estudio de mercado y analizar exhaustivamente los factores y valores de reajuste en comparación con otras muestras, los resultados obtenidos respaldan contundentemente esta hipótesis. En las 30 viviendas evaluadas, se obtuvo una incidencia promedio de 13.61% respecto al valor comercial de las tasaciones anteriores, demostrando que si hay una

influencia significativa en el valor de la tasación comercial directa. Concluyendo que la hipótesis específica 2 es correctamente **VÁLIDA** como se observa en la tabla 68.

Tabla 68. Contrastación de hipótesis específica 2

<i>Hipótesis Planteadas</i>	<i>Método Aplicado</i>	<i>Resultado Obtenido</i>	<i>Observaciones</i>
<i>H2: La aplicación de los factores internos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.</i>	<i>Método de Mercado y Residual</i>	<i>En la aplicación de los factores internos se obtuvo una influencia promedio de 13.61% en las 30 viviendas evaluadas con respecto al valor de la tasación comercial anterior.</i>	<i>Se confirmó la hipótesis 2, ya que los factores internos si influyen significativamente en el valor de la tasación comercial</i>

Elaboración: Los autores.

En la tabla 69 se muestra el valor comercial anterior y el valor de factores internos y la diferencia que existe en dichos precios finales, llegando así a tener un promedio de 13.61%

Tabla 69. Porcentaje de diferencia solo Factores Internos

<i>Número de Viviendas</i>	<i>Valor Comercial Anterior (\$)</i>	<i>Valor con Factores Internos</i>	<i>Porcentaje de diferencia</i>
<i>Casa N° 1</i>	<i>464,502.45</i>	<i>438,071.89</i>	<i>5.69%</i>
<i>Casa N° 2</i>	<i>589,775.00</i>	<i>649,115.41</i>	<i>9.14%</i>
<i>Casa N° 3</i>	<i>285,884.76</i>	<i>325,391.82</i>	<i>12.14%</i>
<i>Casa N° 4</i>	<i>169,169.28</i>	<i>164,761.38</i>	<i>2.61%</i>
<i>Casa N° 5</i>	<i>101,671.99</i>	<i>109,018.21</i>	<i>6.74%</i>
<i>Casa N° 6</i>	<i>735,024.52</i>	<i>876,331.39</i>	<i>16.12%</i>
<i>Casa N° 7</i>	<i>157,610.50</i>	<i>144,868.58</i>	<i>8.08%</i>
<i>Casa N° 8</i>	<i>25,038.00</i>	<i>25,410.91</i>	<i>1.47%</i>
<i>Casa N° 9</i>	<i>140,540.48</i>	<i>173,183.05</i>	<i>18.85%</i>
<i>Casa N° 10</i>	<i>104,211.70</i>	<i>116,943.99</i>	<i>10.89%</i>
<i>Casa N° 11</i>	<i>72,025.00</i>	<i>88,404.08</i>	<i>18.53%</i>
<i>Casa N° 12</i>	<i>46,916.10</i>	<i>56,709.41</i>	<i>17.27%</i>

Casa N° 13	439,108.80	458,272.87	4.18%
Casa N° 14	13,229.00	27,037.18	51.07%
Casa N° 15	54,800.00	57,099.36	4.03%
Casa N° 16	90,947.50	95,328.33	4.60%
Casa N° 17	47,864.80	49,373.51	3.06%
Casa N° 18	40,984.80	39,749.60	3.01%
Casa N° 19	333,579.00	328,576.01	1.50%
Casa N° 20	330,127.28	312,260.84	5.41%
Casa N° 21	17,689.11	26,738.93	33.85%
Casa N° 22	26,122.25	34,482.18	24.24%
Casa N° 23	195,794.60	235,570.69	16.88%
Casa N° 24	188,320.05	234,420.51	19.67%
Casa N° 25	73,290.40	81,065.10	9.59%
Casa N° 26	285,661.81	324,920.63	12.08%
Casa N° 27	84,168.05	98,975.50	14.96%
Casa N° 28	50,950.20	75,424.38	32.45%
Casa N° 29	39,830.00	46,631.85	14.59%
Casa N° 30	69,580.00	93,527.93	25.61%

<i>Promedio</i>	13.61%
-----------------	---------------

Elaboración: Los autores.

5.2.3. Hipótesis Específica 3: Factor de Venta

Hipótesis específica 3 establecía que la aplicación del factor venta influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.

En las 30 viviendas evaluadas, se obtuvo una incidencia promedio de 12.10% respecto al valor comercial de las tasaciones anteriores, demostrando que si hay una influencia significativa en el valor de la tasación comercial directa. Concluyendo que la hipótesis específica 3 es correctamente **VÁLIDA** como se muestra en la tabla 70.

Tabla 70. Contrastación de hipótesis específica 3

Hipótesis Planteadas	Método Aplicado	Resultado Obtenido	Observaciones
<i>H3: La aplicación del factor venta influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.</i>	<i>Método de Mercado y Residual</i>	<i>En la aplicación del factor venta se obtuvo una influencia promedio de 12.10% en las 30 viviendas evaluadas con respecto al valor de la tasación comercial anterior.</i>	<i>Se confirmó la hipótesis 3, ya que el factor venta sí influyen significativamente en el valor de la tasación comercial</i>

Elaboración: Los autores.

En la tabla 71 se muestra el valor comercial anterior y el valor de factores de venta y la diferencia que existe en dichos precios finales, llegando así a tener un promedio de 12.10%

Tabla 71. Porcentaje de diferencia solo Factor Venta

Número de Viviendas	Valor Comercial Anterior (\$)	Valor con Factor de Venta	Porcentaje de diferencia
Casa N° 1	464,502.45	447,677.46	3.62%
Casa N° 2	589,775.00	671,525.24	12.17%
Casa N° 3	285,884.76	314,306.54	9.04%
Casa N° 4	169,169.28	159,172.38	5.91%
Casa N° 5	101,671.99	111,027.01	8.43%
Casa N° 6	735,024.52	889,950.07	17.41%
Casa N° 7	157,610.50	144,201.44	8.51%
Casa N° 8	25,038.00	25,590.50	2.16%
Casa N° 9	140,540.48	178,546.25	21.29%
Casa N° 10	104,211.70	123,903.04	15.89%
Casa N° 11	72,025.00	97,073.27	25.80%
Casa N° 12	46,916.10	58,140.55	19.31%
Casa N° 13	439,108.80	460,888.21	4.73%
Casa N° 14	13,229.00	26,475.58	50.03%

Casa N° 15	54,800.00	57,269.76	4.31%
Casa N° 16	90,947.50	92,640.75	1.83%
Casa N° 17	47,864.80	49,487.05	3.28%
Casa N° 18	40,984.80	40,177.10	1.97%
Casa N° 19	333,579.00	330,240.26	1.00%
Casa N° 20	330,127.28	315,320.25	4.49%
Casa N° 21	17,689.11	25,601.91	30.91%
Casa N° 22	26,122.25	39,863.03	34.47%
Casa N° 23	195,794.60	182,256.40	6.91%
Casa N° 24	188,320.05	198,170.56	4.97%
Casa N° 25	73,290.40	72,923.64	0.50%
Casa N° 26	285,661.81	285,359.23	0.11%
Casa N° 27	84,168.05	82,095.26	2.46%
Casa N° 28	50,950.20	84,116.82	39.43%
Casa N° 29	39,830.00	40,128.14	0.74%
Casa N° 30	69,580.00	88,353.85	21.25%

<i>Promedio</i>	12.10%
-----------------	---------------

Elaboración: Los autores

5.3. Discusión de antecedentes

6.3.1 Contrastación de antecedentes internacionales

La tabla 72 explica nuestra primera contrastación internacionales.

Tabla 72. *Contrastación de antecedente internacional - México*

<i>Antecedente internacional</i>	<i>Método Aplicado</i>	<i>Resultado Obtenido</i>	<i>Observaciones</i>
Piñones (2021) , en su investigación: Estimación de valor del suelo por transferencia de potencialidad de un inmueble ubicado en la colonia Condesa, ciudad de México.	Método residual dinámico	Al aplicar los factores de homologación: zona, ubicación, conservación, área, negociación y estacionamiento; el valor del terreno esta en funcion a su mejor y mayor uso.	Los resultados coinciden parcialmente con los obtenidos en el estudio, donde los factores para la presente tesis son: zonificación, ubicación, conservación y negociación, resaltando que en comparación con nuestra tesis no consideraron los siguientes factores: extensión, entorno, forma, frente, superficie construida, edad, sistema estructural y diseño arquitectónico.

Elaboración: Los autores

Piñones (2021) en su tesina para la obtención de su grado de especialista en evaluación inmobiliaria quiere dar a conocer un ejemplo de cómo estimar el valor del suelo utilizando su metodología de Residual Dinámico, con un estudio de mercado aplicando factores de homologación en un predio ubicado en la calle Ámsterdam N°250, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, ciudad de México. Los factores relevantes para el desarrollo de su tesina fueron: zona, ubicación, conservación, área, negociación y estacionamiento, logrando una estimación de 2%.

En contraste con nuestra investigación, si bien no incluimos el factor estacionamiento, incorporamos otros factores clave como extensión, entorno, forma, frente, superficie construida, sistema estructural y diseño arquitectónico. Logrando 1.73% de diferencia en el valor final de compraventa; si bien existen factores comunes, cada metodología de valoración inmobiliaria puede considerar diferentes variables según el contexto específico y los objetivos del análisis es correctamente **VÁLIDA**.

La tabla 73 explica nuestra segunda contrastación internacional

Tabla 73. *Contrastación de antecedente internacional – Costa Rica*

<i>Antecedente internacional</i>	<i>Método Aplicado</i>	<i>Resultado Obtenido</i>	<i>Observaciones</i>
Gamboa (2020) , en su investigación: Guía para la valoración de bienes inmuebles mediante los métodos de rentabilidad y mercado.	Método de valoración vía rentabilidad y método de mercado	Al aplicar los factores de homologación: frente, ubicación, nivel del terreno, pendiente, área y estado de conservación	Los resultados coinciden parcialmente con los obtenidos en el estudio, donde los factores para la presente tesis son: ubicación, frente y conservación, resaltando que en comparación con nuestra tesis no consideraron los siguientes factores: extensión, zonificación, edad, entorno, forma, superficie construida, sistema estructural, diseño arquitectónico y negociación.

Elaboración: Los autores

Gamboa (2020) en su proyecto de graduación para la obtención de su grado de licenciatura en Ingeniería en Construcción, se propone desarrollar una guía práctica enfocada en la valoración de propiedades inmobiliarias, aborda dos métodos principales: el método de valoración vía rentabilidad y el método de mercado. Para el método de mercado, su guía contempla la aplicación de factores de homologación clave, como frente, ubicación, nivel del terreno, pendiente, área y estado de conservación. Estos factores son fundamentales para ajustar de manera precisa el valor de una propiedad a las condiciones específicas del mercado inmobiliario local. Lograron coeficientes de 5 y 12% cuya tasación se aproxima al valor real del predio.

En contraste, los factores para la presente investigación son: zonificación, extensión, entorno, forma, superficie construida, sistema estructural, diseño arquitectónico y negociación. Logrando 1.73% de diferencia en el valor final de compraventa. Si bien existen algunas diferencias en cuanto a los factores considerados, ambos enfoques resaltan la importancia de realizar un análisis exhaustivo de las características relevantes de las propiedades y su entorno, con el fin de obtener estimaciones de valor más precisas y confiables es correctamente **VÁLIDA**.

6.3.2 Contratación de antecedentes nacionales

La tabla 74 presenta a continuación y de manera explicativa nuestra primera contratación nacional.

Tabla 74. Contratación de antecedente nacional 1

<i>Antecedente nacional</i>	<i>Método Aplicado</i>	<i>Resultado Obtenido</i>	<i>Observaciones</i>
Gonzales et al., (2021) , en su investigación: Evaluación del impacto de la Covid 19 en valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales. Mediante el uso del reglamento nacional de tasaciones 2017, ubicados en la urbanización el Derby en el distrito de Surco, provincia y departamento de Lima en el año 2021.	Método de mercado	Al aplicar los factores de homologación: ubicación, entorno, superficie construida, edad, equipamiento y negociación.	Los resultados coinciden parcialmente con los obtenidos en el estudio, donde los factores para la presente tesis son: ubicación, entorno, superficie construida, edad y negociación, resaltando que en comparación con nuestra tesis no consideraron los siguientes factores: forma, frente, zonificación, extensión, conservación, sistema estructural y diseño arquitectónico

Elaboración: Los autores

Gonzales et al., (2021) en su tesis para la obtención de su título profesional de ingeniero civil realizó una evaluación para ver el impacto de la Covid 19 en casas habitación, departamentos y locales comerciales. Para el estudio de mercado utilizó los siguientes factores de homologación: ubicación, entorno, superficie construida, edad, equipamiento y negociación.

En contraste, los factores propuestos en la presente tesis son: zonificación, extensión, entorno, forma, frente, sistema estructural, conservación y diseño arquitectónico, la variación en los factores seleccionados sugiere un enfoque distinto en cuanto a las características prioritarias a evaluar.

Es importante destacar que ambos enfoques resaltan la importancia de realizar un análisis exhaustivo y considerar múltiples factores relevantes para obtener una valoración precisa de las propiedades inmobiliarias. Mientras que el estudio de Gonzales et al. se centró en el impacto de la pandemia, nuestra investigación aborda una perspectiva más general, a cubrir una gama más amplia de factores de homologación es correctamente **VÁLIDA**.

La tabla 75 presenta a continuación y de manera explicativa nuestra segunda contrastación nacional.

Tabla 75. Contrastación de antecedente nacional 2

<i>Antecedente nacional</i>	<i>Método Aplicado</i>	<i>Resultado Obtenido</i>	<i>Observaciones</i>
Vera & Vigo (2021) , en su investigación: Método de tasación directa con integración de nuevos factores de homologación para estimar el valor comercial de viviendas unifamiliares, ubicadas en la zona sur y norte del distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima.	Método de mercado y reposición	Al aplicar los factores de homologación: ubicación, entorno, uso del suelo en edificación, superficie de construcción, edad, terreno por construcción del comparable y negociación.	Los resultados coinciden parcialmente con los obtenidos en el estudio, donde los factores para la presente tesis son: ubicación, entorno, superficie construida, edad y negociación, resaltando que en comparación con nuestra tesis no consideraron los siguientes factores: zonificación, extensión, forma, frente, sistema estructural, conservación y diseño arquitectónico.

Elaboración: Los autores

Vera & Vigo (2021), en su tesis para la obtención del título profesional de ingeniero civil, propusieron la aplicación de nuevos factores de homologación para la valoración inmobiliaria. Sin embargo, en su investigación no queda claro si estos factores fueron tomados de normas internacionales o si se trataba de propuestas nuevas desarrolladas por los autores. Los resultados obtenidos arrojaron una diferencia no mayor al 5% respecto a una tasación anterior.

En contraste, nuestra investigación también abordó la aplicación de nuevos factores de homologación, logrando una diferencia promedio del 3.23% respecto al valor comercial final de una tasación anterior. Si bien este porcentaje de diferencia es ligeramente menor al reportado por Vera & Vigo, ambos estudios muestran resultados coincidentes en cuanto a la capacidad de obtener estimaciones más precisas mediante la aplicación de factores de homologación adecuados.

No obstante, un aspecto clave que diferencia nuestra investigación es que los factores utilizados se encuentran sustentados en normas internacionales de

evaluación. Esta fundamentación en estándares reconocidos brinda mayor solidez y respaldo a nuestra metodología, asegurando que los factores seleccionados son ampliamente aceptados y utilizados en la práctica profesional de la valoración inmobiliaria es correctamente **VÁLIDA**.

CONCLUSIONES

La presente investigación ha logrado cumplir satisfactoriamente con los objetivos planteados, como se evidencia en el capítulo de resultados presentados en el numeral 4.1 y sus subnumerales y demostrar las hipótesis propuestas, como se muestra en los numerales 5.1 y 5.2 . Las conclusiones derivadas de este estudio son las siguientes:

1. La aplicación de los **nuevos factores de homologación** propuestos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo ha demostrado su eficacia para obtener un precio final más apropiado. Los resultados de la investigación revelaron una diferencia promedio de solo 1.73% entre el valor de tasación obtenido con estos nuevos factores y el precio final de compraventa en una muestra de 8 viviendas. Esta mínima discrepancia confirma que la incorporación de estos nuevos factores de homologación mejora significativamente la precisión de la tasación comercial directa, proporcionando una herramienta más confiable para determinar el valor comercial de las viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.
2. La aplicación de los nuevos **factores externos** propuestos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo demostró tener una influencia significativa en el valor final. Se observó un incremento promedio del 11.74% en el valor de tasación comercial directa en comparación con los métodos de tasación anteriores. Este resultado confirma la hipótesis planteada y cumple con el objetivo específico de aplicar los factores externos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa,

evidenciando la importancia de considerar estos nuevos elementos.

3. La aplicación de los nuevos **factores internos** propuestos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo demostró tener una influencia significativa en el valor final. Se observará un incremento promedio del 13.61% en el valor de tasación comercial directa en comparación con los métodos de tasación anteriores. Este resultado confirma la hipótesis planteada y cumple con el objetivo específico de aplicar factores internos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa, evidenciando la importancia de considerar estos nuevos elementos.
4. La aplicación del **factor de venta** propuesta para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo demostró tener una influencia significativa en el valor final. Los resultados revelaron un incremento promedio del 12.10% en el valor de tasación comercial directa en comparación con los métodos de tasación anteriores. Este hallazgo confirma la hipótesis planteada y cumple con el objetivo específico de aplicar el factor de venta para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa. La evidencia obtenida subraya la importancia de incorporar este factor.

RECOMENDACIONES

1. Aplicar de manera conjunta e integrada los **nuevos factores de homologación** propuestos (factores externos, internos y el factor de venta). Esta combinación de factores ha demostrado ser más determinante para homologar adecuadamente las muestras del inmueble sujeto a tasación, obteniendo así un valor más cercano y preciso al precio final de compraventa. Su implementación sistemática evitará distorsiones significativas que puedan surgir al utilizar estos factores de forma aislada.
2. No aplicar los **factores externos** propuestos de manera aislada en las tasaciones comerciales directas. En su lugar, se sugiere integrarlos como parte de un modelo de valoración más completo, donde su impacto pueda ser moderado y ajustado para evitar la sobreestimación del 11.74% observada.
3. Evitar la implementación individual de los **factores internos** en las tasaciones comerciales directas. Se propone desarrollar un sistema de ponderación que permita incorporar estos factores de forma balanceada, mitigando la sobrevaloración del 13.61% detectada en el estudio.
4. No utilizar el **factor venta** propuesto de manera independiente en las tasaciones comerciales directas. En su lugar, se sugiere integrarlo dentro de un marco de valoración más amplio, donde su influencia pueda ser calibrada para prevenir la sobrevaloración del 12,10% identificada.

5. Realizar una revisión exhaustiva y actualización del apartado referido a los factores de homologación dentro del Reglamento Nacional de Tasaciones. La normativa vigente aborda este tema de manera superficial, limitándose a menciones generales que no reflejan la importancia crítica de aplicar adecuadamente la metodología de homologación en los procesos de tasación inmobiliaria.
6. Adoptar los lineamientos y buenas prácticas establecidas en las Normas Internacionales de Valuación respecto a la incorporación sistemática de factores de homologación. Estas normas internacionales tienen sólidamente fundamentados los conceptos, técnicas y aplicaciones relacionadas con este método, el cual ha demostrado ser esencial para obtener tasas certeras y acordes con la realidad del mercado.
7. Se recomienda que los tasadores incorporen en sus métodos de valoración un análisis riguroso de los factores externos que pueden disminuir el valor de una propiedad. Es crucial desarrollar un sistema de ajuste que cuantifique con precisión el impacto de elementos como la cercanía a estadios, zonas industriales o áreas de riesgo, para lograr tasas más precisas y realistas que reflejen tanto los aspectos positivos como negativos del entorno inmediato.

FUENTES DE INFORMACIÓN

- Aguirre&Baeza. (21 de setiembre de 2018). *Método residual estático.Aplicaciones*. Aguirre & Baeza. <https://www.aguirrebaeza.com/blog-aguirrebaeza/residual-estatico/#:~:text=El%20m%C3%A9todo%20del%20valor%20residual,construcci%C3%B3n%20para%20realizar%20la%20promoci%C3%B3n>.
- Allianz. (s.f.). *¿Qué son los bienes muebles?*. Recuperado 4 de abril de 2024. <https://www.allianz.es/descubre-allianz/mediadores/diccionario-de-seguros/b/bienes-muebles.html>
- Aq Acentor. (18 de agosto de 2022). *Tipos de casas que existen*. <https://aq-acentor.com/tipos-de-casas-que-existen/>
- Banco de México. (21 de enero de 2021). *Lineamientos generales para la valuación bancaria*. <https://www.cnbv.gob.mx/Anexos/Anexo%2042%20CUB.pdf>
- Bojorque, J., Chuquiguanga, C., Peralta, C., & Flores, P. (2020). Precio del suelo dado por la oferta del mercado y el avalúo municipal: Relaciones y distribución espacial en la ciudad de Cuenca. *Maskana*, 11(2), 58-69. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7696614>
- Campos, P. (17 de diciembre de 2022). *Servidumbres, comprende su importancia al comprar una propiedad*. Beneite Inmobiliaria. <https://www.beneiteinmobiliaria.com/blog/article/servidumbres/>
- Casaclic Perú. (25 de julio de 2022). *¿A qué nos referimos cuando hablamos de área techada y área ocupada?* Legión inmobiliaria Casaclic Perú. <https://legioninmobiliaria.com/agente-inmobiliario/a-que-nos-referimos-cuando-hablamos-de-area-techada-y-area-ocupada/>
- Castillo, C. (21 de agosto de 2020). *¿Cuáles son las mejores inmobiliarias del Perú en el 2020?* BBVA. <https://www.bbva.com/es/pe/cuales-son-las-mejores-inmobiliarias-del-peru-en-el-2020/>
- Coca, S. (20 de Agosto de 2020). *Derechos reales: ¿qué es el usufructo? (artículo 999 del Código Civil)*. LP-Pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/derechos-reales-usufructo/>
- Coca, S. (27 de agosto de 2020). *¿Qué es la prescripción adquisitiva de dominio?* Pasión por el derecho. https://lpderecho.pe/prescripcion_adquisitiva_de_dominio-derechos-reales/
- Colae. (25 de Agosto de 2020). *Curso de Alta Especialización: Técnicas de homologación para la tasación comercial de inmuebles*. Colae. <https://colae.edu.pe/inicio/presentacion.php?id=CLEO92>
- Congreso de la República del Perú. (1999). Ley 27117 de 1999. Por lo cual se expide Ley General de las Expropiaciones

- Data Construcción. (s.f.). *Tasación Inmobiliaria*. Recuperado el 20 de abril del 2024. <https://www.dataconstruccion.com/blog/tasacion-inmobiliaria>
- Enciclopedia Jurídica. (s.f.). *Predio Urbano*. Recuperado el 16 de abril del 2024. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/predio-urbano/predio-urbano.htm>
- Fernández, R. (26 de Octubre de 2020). *Diferentes áreas de una vivienda*. LinkedIn. <https://www.linkedin.com/pulse/diferentes-%C3%A1reas-de-una-vivienda-rafael-fernandez/?originalSubdomain=es>
- Gamboa, C., K. (2020). *Guía para la valoración de bienes inmuebles mediante los métodos de rentabilidad y mercado* [Proyecto final de graduación, Instituto Tecnológico de Costa Rica]. Repositorio académico del ITCR. <https://repositoriotec.tec.ac.cr/handle/2238/11531>
- Gonzales R., A., & Mendoza P., E.(2021). *Evaluación del impacto de la covid 19 en valores de casas habitación, departamentos y locales comerciales, mediante el uso del Reglamento Nacional de Tasaciones 2017, ubicados en la Urbanización El Derby en el distrito de Surco, Provincia y departamento de Lima en el año 2021*. [Tesis de Grado, Universidad San Martín de Porres] Repositorio académico de la USMP. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/9417>
- Graf, F. (14 de setiembre de 2023). *¿Qué es el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (CPU) en Perú y cuál es su utilidad?* Alfredo Graf & Asociados. <https://www.alfredograf.com/blog/-que-es-el-certificado-de-parametros-urbanisticos-y-edificatorios-cpu-en-peru-y-cual-es-su-utilidad.html>
- Guardado A., J. (2021). *Determinación de la variación del valor comercial mediante tasaciones usando el factor de influencia en los inmuebles afectados por el desborde del río Piura de la Urbanización Cocos del Chipe del distrito de Piura, Piura-2021*. [Tesis de Grado, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio académico de la UNP. <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/3204505>
- Intituto de Saneamiento y Regularización de Predios [Indesa]. (s.f.). *Catastro*. Recuperado el 20 de abril del 2024. <https://indesa.edu.pe/catastro/>
- Ingenium. (s.f.). *¿Qué son las edificaciones? Principales tipos*. Recuperado el 10 de marzo del 2024. <https://ingenium.edu.pe/blog/construccion/que-son-las-edificaciones/>
- Inmobiliaria. (31 de mayo de 2023). *El panorama de precios y valoración de propiedades en Perú: Una guía para el mercado inmobiliario*. Optima. <https://optimainmobiliaria.com/el-panorama-de-precios-y-valoracion-de-propiedades-en-peru-una-guia-para-el-mercado-inmobiliario/>
- Junta Directiva de la Caja de Ahorros de Panamá. (2001). Resolución N°13 del 28 de junio de 2001. Por lo cual se expide el Reglamento del sistema de valuaciones y de selección de valuadores. [yumpu.https://www.yumpu.com/es/document/read/14671132/reglamento-de-avaluos-caja-de-ahorros#google_vignette](https://www.yumpu.com/es/document/read/14671132/reglamento-de-avaluos-caja-de-ahorros#google_vignette)
- León O., A. (2022). *Tasaciones de inmuebles con análisis multicriterios en edificaciones urbanas en el centro histórico de Cajamarca*. [Tesis para Grado, Universidad Privada

- del Norte]. Repositorio académico de la UPN
<https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/33373>
- Martín, M. (27 de febrero de 2024). *¿Qué es un portal inmobiliario?* Nocnok Inmuebles
<https://inmuebles.nocnok.com/blog/que-es-portal-inmobiliario>
- Merino, H., & del Campo, F. (13 de Noviembre de 2020). Proceso de valuación de viviendas unifamiliares como medio de control en Orizaba, Veracruz, México. *Visión Antataura*, 4(2), 62-78. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=9065612>
- Ministerio de Bienes Nacionales Comisión de Tasaciones. (2007). *Manual de tasaciones rurales y urbanas de propiedad fiscal*. Ministerio de Bienes Nacionales.<https://www.bienesnacionales.cl/wp-content/uploads/2011/05/ManualTasaciones.pdf>
- Ministerio de Economía de España. (27 de marzo de 2003). *Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras Legislación Consolidada Orden ECO/805*. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-7253-consolidado.pdf>
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS] (2016). Resolución Ministerial 172-2016-Vivienda. 19 de julio del 2016. Por lo cual se aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS] (2020). *Decreto Supremo 015-2020- 26 de octubre del 2020*. Por lo cual se aprueba Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS] (2022). Resolución Ministerial 309-2022- del 30 de agosto del 2022. Por lo cual se Aprueban los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2023.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS] (16 de julio de 2020). *Tasación de Predios Urbanos*. [Video]. Youtube.<https://www.youtube.com/watch?v=3HEYalPoj2s#:~:text=el%20cual%20se%20C3%B1ala%20que%20las,alterar%20deteriorar%20o%20destruir%20el>.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento [MVCS] (2016). Resolución Ministerial 172-2012-Vivienda. del 23 de julio del 2016. Por lo cual se aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones
- Mujica Y., A. (2022). *Influencia de factores urbanos en el valor del suelo residencial para transacciones inmobiliarias. el caso del sector 9 en el distrito de San Borja (2010-2019)*. [Tesis de Grado, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio académico de la URP. <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/5845>

- Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios de Argentina. (19 de noviembre de 2007). *Norma TTN.6.3:Planillas de comparación de valores venales valuación de inmuebles*. Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios Tribunal de Tasaciones de la Nación Argentina:
https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/norma_ttn_06_3.pdf
- Norma Técnica de Bienes Inmuebles de Quito [NTBQ] (2018). *Norma técnica de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales del distrito metropolitano de Quito*. Municipalidad de Quito.
https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Circulares/2018/166-NORMA%20T%C3%89CNICA%20DE%20VALORACI%C3%93N%20DE%20BIENES%20INMUEBLES/NORMA_T%C3%89CNICA_VALORACION_2019_DMQ_14_12_2018.pdf
- Ortiz, N. (s.f.). *La subdivisión de lotes*. C-Ingeniería. Recuperado el 28 de abril del 2023.
<https://www.cingenieria.pe/articulos/subdivision-de-lotes/>
- Parra, A. (s.f.). *¿Qué es un estudio de mercado inmobiliario?* QuestionPro. Recuperado el 25 de febrero del 2019. <https://www.questionpro.com/blog/es/estudio-de-mercado-inmobiliario/>
- Pasión por el Derecho. (1 de junio de 2021). *¿Que es la zonificación y para qué sirve?* LP-Pasión por el derecho: <https://lpderecho.pe/que-es-zonificacion/>
- Jhong, J. (10 de junio de 2023). *Técnicas de homologación para la tasación comercial de inmuebles.[Separata]* Scrib. <https://es.scribd.com/document/651973187/SEPARATA-CURSO-TECNICAS-DE-HOMOLOGACION-COLAE>
- Piñones G., S. (2021). *Estimación del valor del suelo por transferencia de potencialidad de un inmueble ubicado en la colonia condesa, Ciudad de México.*[Tesina de Especialidad, Universidad Nacional Autónoma de México]. Repositorio académico de la UNAM. <http://132.248.9.195/ptd2021/marzo/0810028/Index.html>
- Prosinte SAS Protección y Selección Integral. (26 de Marzo de 2021). *¿Cuál es el perfil profesional que buscan las empresas hoy en día?*. Linked in.
<https://es.linkedin.com/pulse/cu%C3%A1l-es-el-perfil-profesional-que-buscan-las-empresas-prosinte-sas>
- Raurell, E. (6 de junio de 2023). *Diferencias entre terreno urbano, urbanizable y no urbanizable*. Era Architects. <https://era.archi/diferencias-entre-terreno-urbano-urbanizable-y-no-urbanizable/>
- Real Estate Balear. (s.f.). *Diferencias entre valor y precio de una vivienda*. Recuperado 16 de abril del 2024. <https://realestatebalear.com/valor-y-precio-de-una-vivienda/>
- Rebajatuscuentas.com. (28 de Noviembre de 2019). *¿Cómo funciona el proceso de tasación de un inmueble?* Rebajatuscuentas.com. <https://rebajatuscuentas.com/pe/blog/como-funciona-el-proceso-de-tasacion-de-un-inmueble>
- Reglamento Nacional de Catastro Urbano. (27 de noviembre de 1991) Decreto supremo boliviano N°22902.). Dirección nacional de catastro urbano de Bolivia.

- https://sitservicios.lapaz.bo/sit/catastro/docs/catastro/Reglamento_nacional_de_Catastro.pdf
- Reyes F., A. (2022). *Desarrollo de un servicio de predicción de precios de venta y arriendo para inmuebles en Chile, Colombia y México*. [Tesis de Grado, Universidad de Chile]. Repositorio académico de la UC. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/189446>
- Secretaría de Administración y Finanzas , (26 de enero de 2021). *Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria*. Gaceta oficial de la ciudad de México. https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/215feb3472216e5f7f047dc94df0e15a.pdf
- Secretaría Jurídica Colombiana. (2008). Resolución 620 de la Secretaría Jurídica Colombiana. Por lo que expone los Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?dt=S&i=36158>
- Sierra Á., J. (16 de diciembre de 2022). *¿Qué es el justiprecio y cómo se calcula?*. Sierra Abogados & Inversiones. <https://sierraabogados.es/blog/justiprecio/>
- Sistema Costarricense de la Información Jurídica. (22 de febrero de 2013). *Artículo 10*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=74249&nValor3=91882&nValor5=11
- Sistema Costarricense de información jurídica. (2 de Marzo de 2005). *Decreto ejecutivo N° 32303, 2005, Art. 1*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=54670
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (24 de Agosto de 2022). *Aprende a leer una partida registral de una casa*. [Nota de prensa]. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/noticias/644182-aprende-a-leer-la-partida-registral-de-una-casa>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (24 de enero de 2018). *¿Qué es una declaratoria de fábrica?* [Nota de prensa]. <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/file.axd?file=/2018/25012018-1.pdf>
- Torres V., A. (18 de octubre de 2021). *La expropiación en el ordenamiento jurídico: concepto, requisitos, casuales*. Pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/expropiacion-concepto-requisitos-causales/>
- Torres V., A. (13 de agosto de 2021). *Clasificación de los predios*. Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/clasificacion-predios-derechos-reales/>
- Véliz, M. (25 de enero de 2023). *Requisitos para la declaratoria de fábrica Perú*. Véliz & Asociados. <https://velizyassociados.com/noticias/requisitos-para-la-declaratoria-de-fabrica-peru/#:~:text=pruebe%20la%20construcci%C3%B3n.-,%C2%BFQu%C3%A9%20es%20la%20declaratoria%20de%20f%C3%A1brica%3F,l a%20existencia%20de%20una%20construcci%C3%B3n.>

Vera N., R., & Vigo V., S. (2021). *Método de tasación directa con integración de nuevos factores de homologación para estimar el valor comercial de viviendas unifamiliares, ubicadas en la zona sur y norte del distrito de la Molina, provincia y departamento de Lima.*[Tesis de Grado, Universidad San Martín de Porres]. Repositorio académico de la USMP. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/10699>

ANEXOS

	Página
ANEXO 01. Matriz de Consistencia.....	331
ANEXO 02. Panel fotográfico de las viviendas unifamiliares.....	332
ANEXO 03. Muestras comparables.....	350
ANEXO 04. Copia de Compraventa de viviendas	370
ANEXO 05. Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación para la Costa....	375
ANEXO 06. Porcentajes para el cálculo de la depreciación por antigüedad y estado de conservación.....	376

ANEXO 1

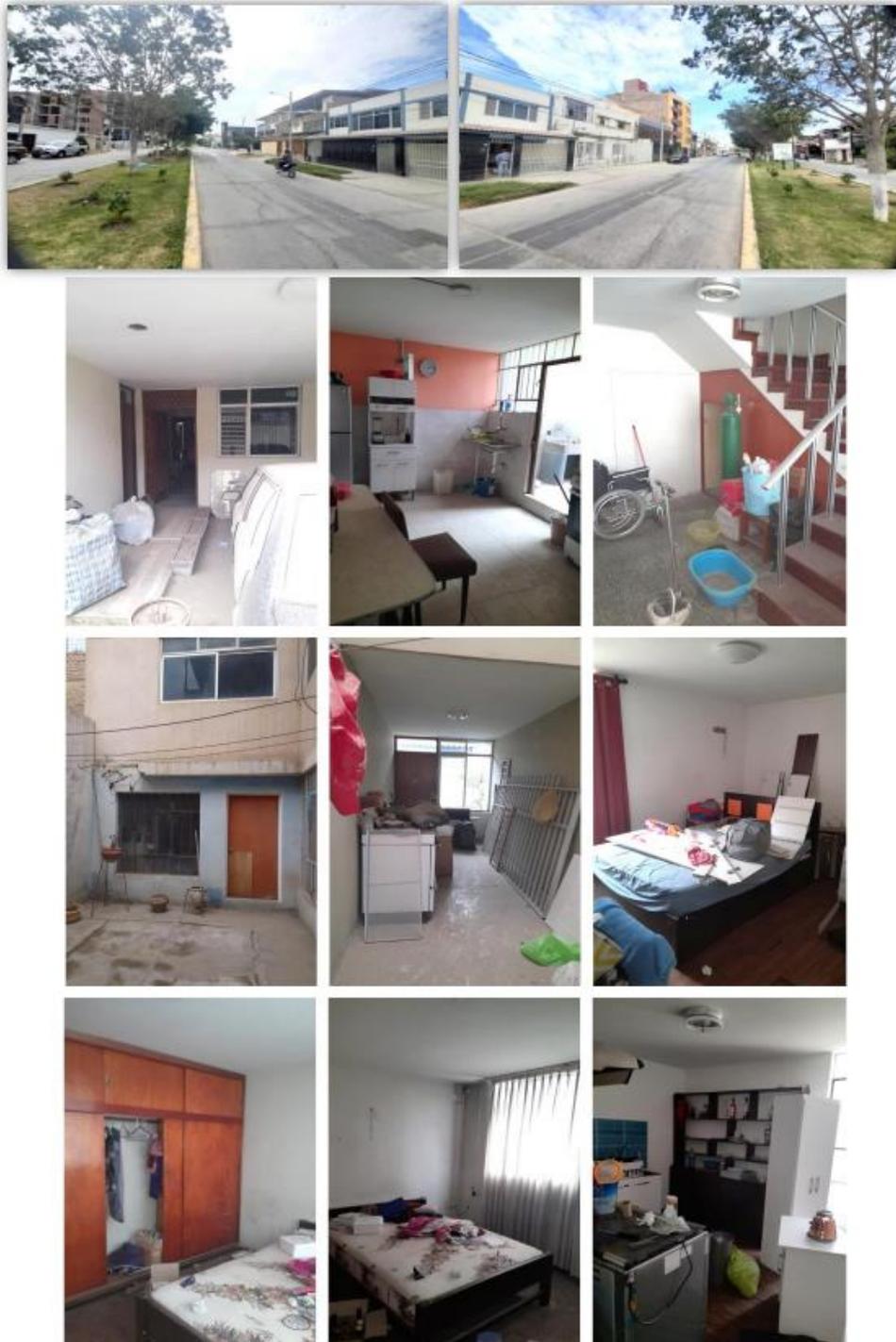
MATRIZ DE CONSISTENCIA



Título de Investigación:		PROPUESTA DE NUEVOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN PARA LA TASACION COMERCIAL DIRECTA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL DISTRITO CHICLAYO					
Elaborado por		Caruajulca Calderon Harry Jhampier					
		Chumacero Medina Joyce Bryan					
MATRIZ DE CONSISTENCIA							
PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES				METODOLOGIA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	VARIABLE INDEPENDIENTE	DIMENSION	INDICADOR	ITEM	DISEÑO
¿De qué manera la aplicación de nuevos factores de homologación permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo?	Aplicar los nuevos factores de homologación para obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.	La aplicación de nuevos factores de homologación permite obtener un precio final más apropiado en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo	Nuevos factores de homologación	Factores externos	Forma	Regular, irregular y muy irregular	Tipo de Investigación Aplicada Nivel de la Investigación Explicativo, descriptivo y correlacional Enfoque de investigación Mixto Diseño de la Investigación No Experimental, transversal y prospectivo.
					Frente	Igual o mayor a 7 metros, igual o mayor a 5 y menor a 7 metros y frente menor a 5 metros	
					Superficie construida	Porcentaje de área techada respecto al terreno.	
					Edad	1-10, 11-20, 21-30, 31-40 Y 41-50 años a más.	
				Factores Internos	Sistema estructural	Estructuras de concreto armado, estructuras de acero, estructuras de albañilería, estructuras de madera y estructuras de tierra.	
					Conservación	Bueno, normal, malo y ruinoso	
					Diseño arquitectónico	Estado de la superficie, funcionalidad, diseño de fachada y acabados.	
Factor venta	Negociación	0.90 para el cierre de todas las ofertas es decir, un 10% por debajo del valor ofertado.					
PROBLEMAS ESPECIFICOS	OBJETIVOS ESPECIFICOS	HISPOTESIS ESPECIFICOS	VARIABLE DEPENDIENTE	DIMENSION	INDICADOR	ITEM	MUESTRA
¿De que manera influye la propuesta de los factores externos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo ?	Aplicar los factores externos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.	La aplicación de los factores externos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.	Tasación comercial directa	Reglamento Nacional de Tasaciones	Valor comercial	Método residual	Población Viviendas unifamiliares ubicados en el distrito de Chiclayo Muestra: Se tomará como muestra a 30 predios. Instrumentos: Fichas de Investigación y de campo, guías de Observación, cuestionarios, RNT, hojas tabuladas en Microsoft Excel y Microsoft Word Procedimiento Recolección de data (informes de tasaciones realizadas por peritos verificados), registro documental del inmueble, inspeccionar in situ con tomas fotograficas, analisis y recolección de datos de los inmuebles comparables, homologación incluyendo los nuevos factores y procesamiento de datos/Informe final.
¿De que manera influye la propuesta de los factores internos para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo ?	Aplicar los factores internos para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.	La aplicación de los factores internos influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.				Método de mercado	
¿De que manera influye la propuesta del factor venta para la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo ?	Aplicar el factor venta para determinar su influencia en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares en el distrito de Chiclayo.	La aplicación del factor venta influye significativamente en el valor de la tasación comercial directa de viviendas unifamiliares.					

Elaboración: Los autores

ANEXO 2
PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°1



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°2



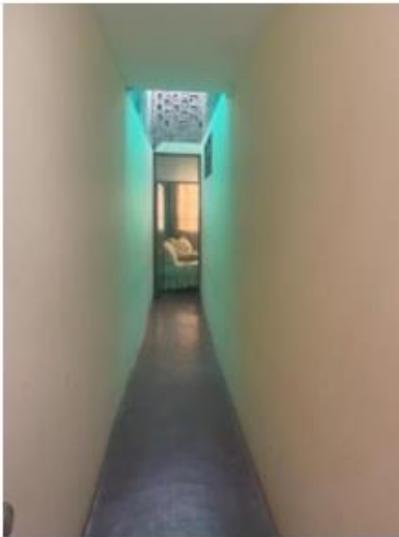
PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°3



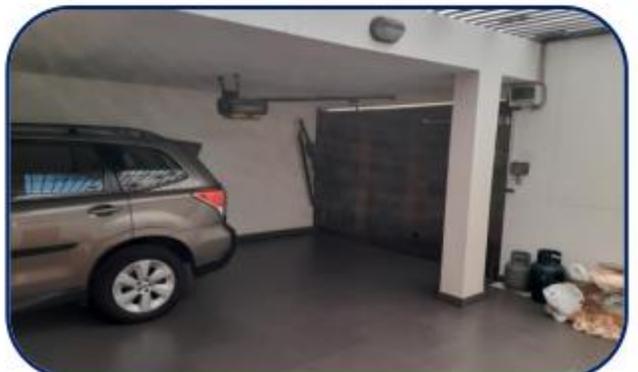
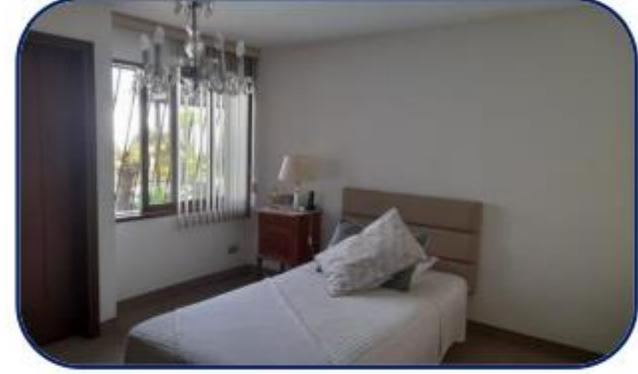
PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°4



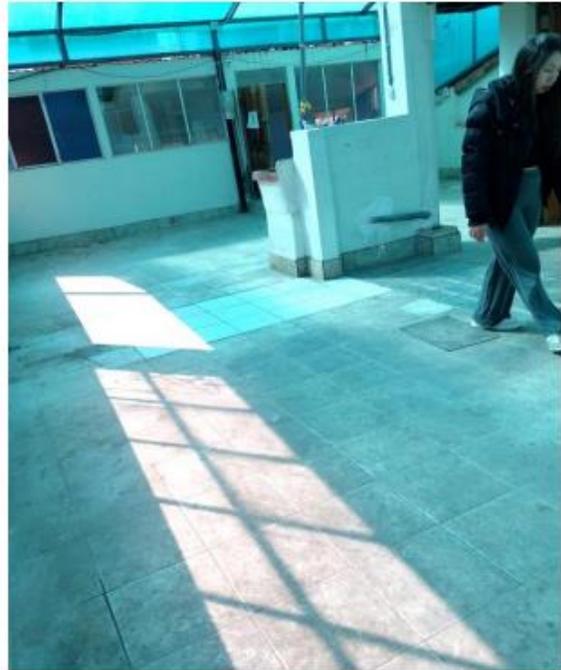
PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°5



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°6



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°7



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°8



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°19



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°20



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°21



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°22



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°23



PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°25



Entorno al Predio vista a la Av. Colectora



Entorno al predio con vista a la calle Uno



Estacionamiento



Sala - Comedor



Cocina



Patio - Lavandería - Tendam

PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°26



Entorno al Predio



Cochera



Zona de Parrilla



Sala



Comedor



Cocina



Dormitorio Principal



Baño

PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°27



DORMITORIO



PATIO POSTERIOR



SALA - COMEDOR - COCINA



DORMITORIO



BAÑO



DORMITORIO

PANEL FOTOGRÁFICO DE LA VIVIENDA N°28



Tienda



Cocina



Patio



Ducha



Sala



Lavanderia

NOTA IMPORTANTE DE LAS VIVIENDAS N° 9 -18,24,29 y 30

Viviendas	Nota
<i>Vivienda N°9</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°10</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°11</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°12</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°13</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°14</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°15</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°16</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°17</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°18</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°24</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°29</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>
<i>Vivienda N°30</i>	<i>No se autorizó la publicación de las fotos internas de la vivienda</i>

ANEXO 3

Muestras comparables

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$471,000.00	
Casa N° 1,13,6,9	\$850,000.00	
	\$577,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$90,000.00	
	\$250,000.00	
Casa N° 2	\$65,000.00	
	\$50,000.00	
	\$75,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
Casa N° 3	\$70,000.00	
	\$92,666.14	
	\$150,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
Casa N° 4	\$180,000.00	
	\$125,000.00	
	\$170,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$80,000.00	
	\$75,000.00	
Casa N° 5,10,11	\$250,000.00	
	\$65,000.00	
	\$50,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$580,000.00	
Casa N° 7	\$351,000.00	
	\$120,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
Casa N° 8	\$24,000.00	
	\$75,000.00	
	\$65,000.00	
	\$50,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$130,000.00	
Casa N° 12	\$130,000.00	
	\$130,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$90,000.00	
Casa N° 14,15	\$75,000.00	
	\$650,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
Casa N° 16	\$61,540.00	
	\$135,749.00	
	\$57,382.00	
	\$86,175.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$23,569.00	
Casa N° 17	\$41,106.00	
	\$53,996.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$143,299.00	
Casa N° 18	\$143,299.00	
	\$92,106.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$42,829.00	
Casa N° 19	\$66,031.00	
	\$58,106.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$363,506.00	
Casa N° 20	\$886,055.00	
	\$518,990.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$68,000.00	
	\$48,380.00	
Casa N° 21,22,25,27	\$160,000.00	
	\$165,000.00	
	\$209,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
Casa N° 23,28	\$300,000.00	
	\$170,000.00	
	\$80,000.00	
	\$73,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$82,000.00	
Casa N° 24	\$116,000.00	
	\$130,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$306,000.00	
Casa N° 26	\$600,000.00	
	\$650,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$80,000.00	
Casa N° 29	\$95,000.00	
	\$90,000.00	

Muestras comparables	Valor comercial	Foto
	\$120,000.00	
Casa N° 30	\$130,000.00	
	\$68,000.00	

ANEXO 4

Copia de Compraventa de Viviendas

Vivienda N°3

	ASENTAMIENTO HUMANO SAN LORENZO MZ 24 LOTE 11A	
	P10116175	
	DPTO: LAMBAYEQUE PROV: CHICLAYO DIST: CHICLAYO	
Usó: VIVIENDA	Situación: GRAVAMEN	Estado: PARTIDA ACTIVA
Asiento: 00023	Antecedente Registral: P10086911	
<small>Oficina CHICLAYO, Partida P10116175, Pág. SMR024</small>		
Asiento N° 00023	INSCRIPCION DE COMPRA VENTA	
Descripción :		
1 VENDEDOR :	CRUZADO BALCAZAR, ALAN - SOLTERO(A) D.N.I. 44922055	
2 COMPRADOR - TITULAR :	G & H ROCA SAC RUC 20603782969	
Monto de Transferencia :	S/. 11,000,000.0000	
Forma de Pago de la transferencia :	CONTADO	
Fecha de Transferencia :	15/04/2024	
Títulos que dan mérito a la Inscripción		
1	ESCRITURA PUBLICA N° 1096 15/04/2024 OTORGADA ANTE NOTARIO DE CHICLAYO ANTONIO ENRIQUE VERA MENDEZ. (CHICLAYO) COMPRAVENTA: A favor de G & H ROCA SAC con RUC 20603782969; quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, al habérselo transferido su anterior propietario ALAN CRUZADO BALCAZAR; por la suma de S/. 1,100,000.00 pagados. Así consta en la Escritura Pública N° 1096 de fecha 15/04/2024 expedido por el notario de Chiclayo, Antonio Enrique Vera Méndez.	

Vivienda N°9

	SUNARP SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS	ZONA REGISTRAL N° II. SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 02019585
INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS CALLE LAS DIAMELAS NUM 320 URB FEDERICO VILLARREAL CHICLAYO		

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00002

COMPRAVENTA.- A favor de la sociedad conyugal conformada por don **CESAR AUGUSTO CHICLAYO DOMENECH** con D.N.I N° **16683347** y doña **LIDIA ISABEL VELEZ QUIÑONES** con D.N.I N° **16723585**; quien ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, por habérselo vendido sus anteriores propietarios Luis Ramon Gonzales Velez y Rosa María del Pilar Forti Reaño; por el precio de **US \$ 145.000.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)**, pagados. Así consta en Escritura

Vivienda N°12

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11220469
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS MZ E LOTE 1 LOTIZ./HAB.URB. NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ CHICLAYO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00003

COMPRADOR: OTTO NELVAR VARGAS ZAFRA
VENDEDOR: CARLOS GUILLERMO MENDOZA SANTAMARIA
VENDEDOR: TANIA DEL ROSARIO LARA CARRETERO

COMPRAVENTA. - A favor de **OTTO NELVAR VARGAS ZAFRA**, soltero con D.N.I N26636733, quien ha adquirido el dominio del inmueble registrado en esta partida, en mérito a la VENTA efectuada a su favor por sus anteriores propietarios, por el precio de **S/ 183,000.00** soles, de los cuales se cancela S/ 128,200.00 (CIENTO VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS Y 00/100 SOLES) y la suma de S/ 54,800.00 (CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 SOLES), los cuales serán pagados en cinco (05) cuotas anuales de s/ 10,960.00 (Diez Mil Novecientos Sesenta Y 00/100 Soles)

Vivienda N°13

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 02190476
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS CALLE LAS ACACIAS NUM 207 URB SANTA VICTORIA CHICLAYO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00002

VENDEDOR : JUAN VICTOR SALAS FERNANDEZ
VENDEDOR : MATILDE MONTENEGRO DAVILA
COMPRADOR : CHIROQUE HERMANOS Y COMPAÑIA CONTRATISTAS GENERALES
SOCIEDAD ANONIMA

COMPRAVENTA.- A favor de **CHIROQUE HERMANOS Y COMPAÑIA CONTRATISTAS GENERALES SOCIEDAD ANONIMA**, con RUC N° 20395231325, quien adquiere el dominio del predio inscrito en la presente partida, por habérselo transferido sus anteriores propietarios arriba indicados, por el precio de **US\$ 430,000.00** CUATROCIENTOS TREINTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS) pagados. Así consta por escritura

Vivienda N°14

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11239043
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS MZ F LOTE 13 LOTIZ./HAB.URB. LA ESTANCIA DEL VALLE I ETAPA CHICLAYO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00002

COMPRAVENTA.- A favor de **ALAN SALVADOR SANTA CRUZ**, soltero e identificado con DNI N° 44089491; quien ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, por habérselo vendido su anterior propietaria, **LOS PORTALES S.A.**, debidamente representada, por el precio de **S/ 53,900.00 soles** pagados. Así consta en la Escritura

Vivienda N°23

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11009854
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS AV QUINONES NUM 730 CHICLAYO

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO: TITULOS DE DOMINIO
C00003

COMPRADORES: CARMEN EDA FERNANDEZ JARA
LUIS FUSTAMANTE DELGADO

VENDEDOR: MELCHORA PATRICIA CALDERON VERA

COMPRAVENTA: La sociedad conyugal conformada por **LUIS FUSTAMANTE DELGADO**, identificado con DNI N° 27374222 y **CARMEN EDA FERNANDEZ JARA**, identificada con DNI N° 27407925, han adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa celebrada con la anterior propietaria, Melchora Patricia Calderón Vera, por el precio de **US\$ 200,000.00 DOLARES AMERICANOS**, totalmente cancelados.

Vivienda N°27

Esta vivienda fue vendida en S/ 320,000.00 recientemente, dato que se obtuvo llamando al N° 930195542

Vivienda N°29

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CHICLAYO N° Partida: 11417172
INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS MZ A LOTE 7 LOTIZ./HAB.URB. PUERTAS DEL SOL II - ETAPA II LA VICTORIA	
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RUBRO: TITULOS DE DOMINIO C00002	
COMPRADOR: CLAUDIA PRISCILLA NARVAEZ MITIDIERI	
VENDEDOR: CONSTRUCTORA GALILEA S.A.C	
COMPRAVENTA.- A favor de CLAUDIA PRISCILLA NARVAEZ MITIDIERI, soltera, identificada con DNI N° 45027230 , ha adquirido la propiedad del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compraventa celebrada con la anterior propietaria, Constructora Galilea S.A.C, por el precio de S/ 138,990.00 SOLES , totalmente cancelados. Así consta en la Escritura Pública N° 655 de fecha	

ANEXO 5

Figura 319. Cuadro de Valores Unitarios Para la Costa Mes de abril 2024

CUADRO DE VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACION PARA LA COSTA (EXCEPTO LIMA METROPOLITANA Y CALLAO) Vigente desde el 01 al 30 de Abril del 2024

Resolución Directoral N° 027-2023-VIVIENDA/VIMVU-DGPRVU publicada el 17 de noviembre de 2023

Resolución Informativa N° 084-2024-IND 021 abril 2024 IPC mes de marzo 2024: 1.37%

VALORES POR PARTIDAS EN NUEVOS SOLES POR METRO CUADRADO DE ÁREA TECHADA							
CATEGORÍA	ESTRUCTURAS			ACABADOS			INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (7)
	MUROS Y COLUMNAS (1)	TECHOS (2)	PISOS (3)	PUERTAS Y VENTANAS (4)	REVESTIMIENTOS (5)	BAÑOS (6)	
A	ESTRUCTURAS LAMINARES CURVADAS DE CONCRETO ARMADO QUE INCLUYEN EN UNA SOLA ARMADURA LA CIMENTACIÓN Y EL TECHO, PARA ESTE CASO NO SE CONSIDERA LOS VALORES DE LA COLUMNA N°2	LOSA O ALIGERADO DE CONCRETO ARMADO CON LUCES MAYORES DE 6 M. CON SOBRECARGA MAYOR A 300 KG/M2	MÁRMOL IMPORTADO, PIEDRAS NATURALES IMPORTADAS, PORCELANATO	ALUMINIO PESADO CON PERFILES ESPECIALES, MADERA FINA ORNAMENTAL (CAOBA, CEDRO O PINO SELECTO) VIDRIO INSULADO. (1)	MÁRMOL IMPORTADO, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) BALDOSA ACÚSTICA EN TECHO O SIMILAR.	BAÑOS COMPLETOS (7) DE LUJO IMPORTADO CON ENCHAFE FINO (MÁRMOL O SIMILAR)	AIRE ACONDICIONADO, ILUMINACION ESPECIAL, VENTILACIÓN FORZADA, SIST. HIDRO NEUMÁTICO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, INTERCOMUNICADOR ALARMAS, ASCENSOR, SISTEMA BOMBEO DE AGUA Y DESAGUE (5), TELÉFONO.
	628.07	381.47	336.88	340.86	367.39	123.98	357.77
B	COLUMNAS, VIGAS Y/O PLACAS DE CONCRETO ARMADO Y/O METÁLICAS.	ALIGERADOS O LOSAS DE CONCRETO ARMADO INCLINADAS	MÁRMOL NACIONAL O RECONSTITUIDO, PARQUET FINO (OLIVO, CHONTA O SIMILAR), CERÁMICA IMPORTADA, MADERA FINA.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) DE DISEÑO ESPECIAL, VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2) Y CURVADO, LAMINADO O TEMPLADO	MÁRMOL NACIONAL, MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR) ENCHAFES EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) IMPORTADOS CON MAYÓLICA O CERÁMICO DECORATIVO IMPORTADO	SISTEMA DE BOMBEO DE AGUA POTABLE (5), ASCENSOR, TELÉFONO, AGUA CALIENTE Y FRÍA, GAS NATURAL
	404.93	248.88	201.92	179.67	278.35	94.26	259.45
C	PLACAS DE CONCRETO (E= 10 A 15 CM), ALBAÑILERÍA ARMADA, LADRILLO O SIMILAR CON COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE DE CONCRETO ARMADO	ALIGERADO O LOSAS DE CONCRETO ARMADO HORIZONTALES.	MADERA FINA MACHIHEMBADA, FERROZ.	ALUMINIO O MADERA FINA (CAOBA O SIMILAR), VIDRIO TRATADO POLARIZADO (2), LAMINADO O TEMPLADO	SUPERFICIE CARAVISTA OBTENIDA MEDIANTE ENCOFRADO ESPECIAL, ENCHAFE EN TECHOS.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES CON MAYÓLICA O CERÁMICO NACIONAL DE COLOR	IGUAL AL PUNTO B° SIN ASCENSOR
	278.74	205.62	132.90	116.12	206.50	65.39	161.44
D	LADRILLO O SIMILAR SIN ELEMENTOS DE CONCRETO ARMADO. DRYWALL O SIMILAR INCLUYE TECHO (6)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO SOBRE VIGUERÍA METÁLICA.	PARQUET DE 1era. LAJAS, CERÁMICA NACIONAL, LOSETA VENECIANA 40x40, PISO LAMINADO.	VENTANAS DE ALUMINIO PUERTAS DE MADERA SELECTA, VIDRIO TRATADO TRANSPARENTE (3)	ENCHAFE DE MADERA O LAMINADOS, PIEDRA O MATERIAL VITRIFICADO.	BAÑOS COMPLETOS (7) NACIONALES BLANCOS CON MAYÓLICA BLANCA.	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE, CORRIENTE TRIFÁSICA TELÉFONO
	269.55	130.50	117.23	101.71	158.43	34.89	102.19
E	ADOBE, TAPAL O QUINCHA	MADERA CON MATERIAL IMPERMEABILIZANTE	PARQUET DE 2da. LOSETA VENECIANA 30x30 LAJAS DE CEMENTO CON CANTO RODADO.	VENTANAS DE FIERRO PUERTAS DE MADERA SELECTA (CAOBA O SIMILAR) VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	SUPERFICIE DE LADRILLO CARA VISTA.	BAÑOS CON MAYÓLICA BLANCA. PARCIAL	AGUA FRÍA, AGUA CALIENTE CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	189.76	48.66	78.54	87.04	109.00	20.52	74.28
F	MADERA (ESTORAQUE, PUMAGUIRO, HUAYIRURO, MACHINGA, CATAHUA AMARILLA, COPAIBA, DIABLO FUERTE, TORNILLO O SIMILARES) DRYWALL O SIMILAR (SIN TECHO)	CALAMINA METÁLICA, FIBROCEMENTO O TEJA SOBRE VIGUERÍA DE MADERA CORRIENTE.	LOSETA CORRIENTE, CANTO RODADO. ALFOMBRA	VENTANAS DE FIERRO O ALUMINIO INDUSTRIAL, PUERTAS CONTRAPLACADAS DE MADERA (CEDRO O SIMILAR), PUERTAS MATERIAL MDF o HDF, VIDRIO SIMPLE TRANSPARENTE (4)	TARRAJEO PROTACHADO Y/O YESO MOLDURADO. PINTURA LAVABLE.	BAÑOS BLANCOS SIN MAYÓLICA.	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA, TELÉFONO
	142.92	26.76	53.63	65.33	76.84	15.28	40.85
G	PIRCADO CON MEZCLA DE BARRO.	MADERA RÚSTICA O CAÑA CON TORTA DE BARRO	LOSETA VINÍLICA, CEMENTO BRUÑADO COLORADO, TAPIZÓN	MADERA CORRIENTE CON MARCOS EN PUERTAS Y VENTANAS DE PVC O MADERA CORRIENTE	ESTUCADO DE YESO Y/O BARRO, PINTURA AL TEMPLE O AL AGUA.	SANITARIOS BÁSICOS DE LOSA DE 2da. FIERRO FUNDIDO O GRANITO	AGUA FRÍA, CORRIENTE MONOFÁSICA SIN EMPOTRAR
	84.21	18.40	47.34	35.30	63.00	10.50	22.07
H	---	SIN TECHO	CEMENTO PULIDO, LADRILLO CORRIENTE, ENTABLADO CORRIENTE	MADERA RÚSTICA	PINTADO EN LADRILLO RÚSTICO, PLACA DE CONCRETO O SIMILAR	SIN APARATOS SANITARIOS	SIN INSTALACIÓN ELÉCTRICA NI SANITARIA
		0.00	29.62	17.65	25.20	0.00	0.00
I	---	---	TIERRA COMPACTADA	SIN PUERTAS NI VENTANAS	SIN REVESTIMIENTOS EN LADRILLO, ADOBE O SIMILAR	---	---
			5.92	0.00	0.00		

ANEXO 6

Figura 320. Porcentaje de Depreciación por Antigüedad

PORCENTAJES PARA EL CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN EL MATERIAL ESTRUCTURAL PREDOMINANTE PARA CASAS HABITACIÓN Y DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA					
Antigüedad (en años)	Material Estructural Predominante	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		Muy Bueno %	Bueno %	Regular %	Malo %
Hasta 5 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	0	8	20	60
	Adobe	5	15	30	65
Hasta 10 Años	Concreto	0	5	10	55
	Ladrillo	3	11	23	63
	Adobe	10	20	35	70
Hasta 15 Años	Concreto	3	8	13	58
	Ladrillo	6	14	26	66
	Adobe	15	25	40	75
Hasta 20 Años	Concreto	6	11	16	61
	Ladrillo	9	17	29	69
	Adobe	20	30	45	80
Hasta 25 Años	Concreto	9	14	19	64
	Ladrillo	12	20	32	72
	Adobe	25	35	50	85
Hasta 30 Años	Concreto	12	17	22	67
	Ladrillo	15	23	35	75
	Adobe	30	40	55	90
Hasta 35 Años	Concreto	15	20	25	70
	Ladrillo	18	26	38	78
	Adobe	35	45	60	*
Hasta 40 Años	Concreto	18	23	28	73
	Ladrillo	21	29	41	81
	Adobe	40	50	65	*
Hasta 45 Años	Concreto	21	26	31	76
	Ladrillo	24	32	44	84
	Adobe	45	55	70	*
Hasta 50 Años	Concreto	24	29	34	79
	Ladrillo	27	35	47	87
	Adobe	50	60	75	*
Más de 50 Años	Concreto	27	32	37	82
	Ladrillo	30	38	50	90
	Adobe	55	65	80	*

* El perito deberá estimar los porcentajes no tabulados.

NOTA: En el caso de la calificación del estado de conservación muy malo, el perito establecerá a su criterio el porcentaje de depreciación.